

**KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU  
HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG  
PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN  
BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL  
BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA  
DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**ANNISA**

**NBI: 1312100029**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU  
HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG  
PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN  
BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL  
BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA  
DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**ANNISA**

**NBI: 1312100029**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2024**

**KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU  
HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG  
PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN  
BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL  
BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA  
DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**ANNISA**

**NBI: 1312100029**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING**

**KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU HAK GUNA  
BANGUNAN DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN  
2023 TENTANG PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN  
BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL BAGI PELAKU  
USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA DENGAN UNDANG-UNDANG  
POKOK AGRARIA**

**SKRIPSI**

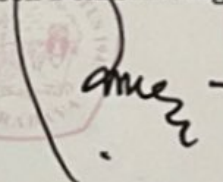
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi  
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar  
Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**ANNISA**

**NIM : 1312100029**

**Dosen Pembimbing:**



**Dr. Sri Setyadji, S.H., M.Hum.**

**NPP : 20310890176**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU HAK GUNA  
BANGUNAN DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN  
2023 TENTANG PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN  
BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL BAGI PELAKU  
USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA DENGAN UNDANG-UNDANG  
POKOK AGRARIA**

Oleh:

**ANNISA**

**NIM: 1312100029**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal 19 Desember 2024

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK :

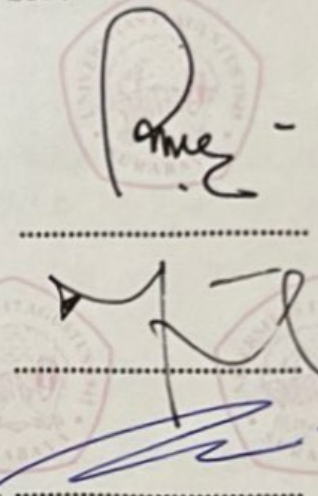
Tanggal :

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Dr. Sri Setyadji, S.H., M.Hum.**  
**NPP/NIP: 20310890176**

**Sekretaris : H.R. Adianto Mardijono, S.H., M.Si.**  
**NPP/NIP: 20310930349**

**Anggota : Sultoni Fikri, S.IP., S.H., M.H.**  
**NPP/NIP: 20310210849**



**Mengetahui :**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**



**Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.**

**NIP : 20310860065**

## HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Annisa  
NIM : 1312100029  
Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul Skripsi yang ditulis oleh penulis, yakni:

**“KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA”**

Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 13 Desember 2024

Yang membuat pernyataan



Annisa

NIM: 1312100029

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Annisa  
NIM : 1312100029  
Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di jurnal Hukum

**“KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA”**

Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 13 Desember 2024

Yang membuat pernyataan


Annisa

NIM: 1312100029

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Annisa  
NIM : 1312100029  
Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul :

**“KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA”**

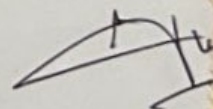
Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan “Duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 13 Desember 2024

Yang membuat



Annisa

NIM: 1312100029



UNIVERSITAS  
17 AGUSTUS 1945  
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN  
JL. SEMOLOWARU 45 SURABAYA  
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)  
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Annisa  
NBI : 1312100029  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-FreeRight)*, atas karya saya yang berjudul :

**“KETIDAKSESUAIAN PENGATURAN JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2023 TENTANG PEMBERIAN PERIZINAN BERUSAHA, KEMUDAHAN BERUSAHA, DAN FASILITAS PENANAMAN MODAL BAGI PELAKU USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA”**

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, Badan Perpustakaan 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

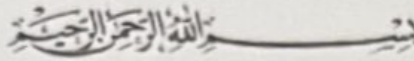
Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal : 13 Desember 2024

Surabaya, 13 Desember 2024  
Yang membuat pernyataan


**Annisa**  
1312100029

## HALAMAN PERSEMBAHAN



Dengan penuh rasa syukur dan tulus, skripsi ini Penulis persembahkan kepada kedua orang tua saya tercinta:

Samar dan Lilik Suriyani

yang selalu mendoakan, memberikan kasih sayang tanpa batas, dukungan moral maupun materi, serta menjadi inspirasi dalam setiap langkah hidup Penulis.

Untuk almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, tempat di mana saya ditempa dan dibimbing untuk memahami ilmu hukum dengan nilai-nilai integritas, keadilan, dan tanggung jawab.

Tidak lupa untuk diri saya sendiri, atas perjuangan, ketekunan, dan keberanian untuk terus melangkah meski tantangan sering kali menghadang. Semoga langkah ini menjadi awal dari perjalanan yang lebih bermakna.

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah rabbil 'alamin*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Ketidaksiuaian Pengaturan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha Di Ibu Kota Nusantara Dengan Undang-Undang Pokok Agraria”

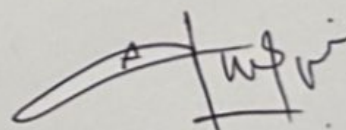
dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan bantuan selama proses penyelesaian skripsi ini maupun selama masa studi di Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan mendapatkan balasan yang berlimpah dari Allah SWT. Penulis secara khusus menyampaikan terima kasih kepada:

1. Kepada kedua orang tua penulis, yang dengan tulus memberikan kasih sayang, doa, serta dukungan yang tidak pernah berhenti, baik secara moral maupun spiritual, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Kepada kakak-kakak penulis, Khoirul Anam dan Mungky Damayanti, yang senantiasa memberikan dukungan penuh, terutama dalam bentuk bantuan finansial, selama proses penyelesaian studi penulis.
3. Kepada kakak-kakak penulis lainnya, Laiyyinah dan Gene Firstcall, serta keponakan tercinta, Garneta Octo Agripina, yang telah memberikan dukungan, baik secara emosional maupun finansial, yang sangat berarti bagi penulis.
4. Kepada Bapak Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPAL., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah memberikan kesempatan berharga kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan Program Sarjana Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Kepada Bapak Prof. Dr. H. Slamet Suhartono, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum, dan Ibu Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum., Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, atas segala perhatian, arahan, dan dukungan selama masa studi penulis.

6. Kepada Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H., Kepala Program Studi Strata I (Satu) Ilmu Hukum, atas bimbingan, arahan, dan dukungan yang diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan.
7. Kepada Bapak Dr. Sri Setyadi, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing, yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, arahan, motivasi, serta kerangka berpikir yang sangat membantu penulis dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah memberikan ilmu dan wawasan berharga kepada penulis selama masa perkuliahan.
9. Kepada Tim Penguji Proposal Skripsi, yaitu Ibu Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum., selaku Ketua, Bapak Dr. Hufron, S.H., M.H., selaku Sekretaris, dan Bapak Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H., selaku Anggota, atas saran, masukan, serta koreksi yang sangat bermanfaat bagi penulis.
10. Kepada Cevin Ayoga Pratama, yang merupakan sosok istimewa dalam hidup penulis, atas segala bentuk dukungan, kebersamaan, serta momen-momen berharga yang telah diberikan selama ini.
11. Kepada Azzah Farah Nabilah beserta keluarga besar, atas bantuan dan dukungan yang sangat berarti selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada teman-teman dekat penulis, yaitu Nurma, Rizqull, Nabila, Lysa, dan Serly, atas kebersamaan, dukungan, dan tawa yang selalu hadir selama tujuh semester perjalanan studi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, dan masih terdapat banyak ruang untuk perbaikan. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak, baik dari dosen pembimbing, teman-teman, maupun pembaca lainnya, guna memperbaiki dan menyempurnakan karya ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya, tidak hanya bagi penulis, tetapi juga bagi pembaca, pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum, serta bagi para pemangku kebijakan di Indonesia.

Surabaya, 13 Desember 2024



Annisa

NIM: 1312100029

## ABSTRAK

Hukum berperan penting sebagai pedoman dalam menciptakan keadilan dan ketertiban, termasuk dalam mengatur jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di Indonesia. Ketentuan mengenai HGB telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang membatasi masa berlakunya hingga maksimal 50 tahun. Namun, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 menetapkan perpanjangan jangka waktu HGB hingga mencapai 160 tahun, sehingga menimbulkan konflik norma antara kedua peraturan tersebut. Konflik ini mengindikasikan adanya permasalahan dalam penerapan prinsip hierarki peraturan perundang-undangan, yang mengatur bahwa undang-undang memiliki kedudukan lebih tinggi dibandingkan dengan peraturan pemerintah. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan serta pendekatan konseptual untuk menganalisis aspek normatif terkait ketentuan hukum dan memberikan solusi preskriptif yang sesuai. Fokus penelitian diarahkan pada kesesuaian antara PP No. 12 Tahun 2023 dengan UUPA dalam konteks pengaturan jangka waktu HGB. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara kedua regulasi tersebut, yang berimplikasi pada konflik hukum berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferiori*, yakni bahwa peraturan yang memiliki hierarki lebih tinggi harus diutamakan. Oleh karena itu, ketentuan dalam PP No. 12 Tahun 2023 yang memperpanjang jangka waktu HGB perlu disesuaikan agar tidak bertentangan dengan UUPA. Penyesuaian ini sangat penting untuk memastikan adanya harmonisasi, keadilan, dan kepastian hukum dalam pengaturan hak atas tanah. Dengan demikian, pembenahan regulasi diharapkan dapat mendukung terciptanya keselarasan hukum yang lebih baik, sesuai dengan prinsip-prinsip dasar agraria yang diatur dalam UUPA.

**Kata Kunci:** Hak Guna Bangunan, Jangka Waktu HGB, *Lex superiori derogat legi priori*.

## ABSTRACT

*Law plays a crucial role as a guideline in creating justice and order, including in regulating the duration of Building Use Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) in Indonesia. Provisions regarding HGB are stipulated in Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Principles (UUPA), which limits its validity period to a maximum of 50 years. However, Government Regulation Number 12 of 2023 extends the HGB period to up to 160 years, resulting in a normative conflict between these two regulations. This conflict indicates issues in the application of the principle of the hierarchy of laws and regulations, which asserts that laws hold a higher position than government regulations. This study employs a normative research method with a statutory approach and a conceptual approach to analyze the normative aspects of these legal provisions and provide appropriate prescriptive solutions. The research focuses on the compatibility of Government Regulation No. 12 of 2023 with the UUPA in the context of HGB duration regulations. The findings reveal inconsistencies between the two regulations, leading to legal conflicts under the principle of *lex superior derogat legi inferiori*, which stipulates that higher-hierarchy regulations must take precedence. Therefore, the provisions in Government Regulation No. 12 of 2023 extending the HGB duration must be aligned to avoid contradiction with the UUPA. This adjustment is essential to ensure harmony, justice, and legal certainty in land rights regulation. Thus, regulatory reform is expected to foster better legal alignment in accordance with the fundamental agrarian principles outlined in the UUPA.*

**Keywords:** *Building Use Rights, HGB Duration, Lex superior derogat legi inferiori.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....	iii
HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI .....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA .....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK .....	xi
DAFTAR ISI .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	4
1.3. Tujuan Penelitian .....	4
1.4. Manfaat Penelitian .....	4
1.5. Metode Penelitian .....	5
1.5.1. Jenis Penelitian .....	5
1.5.2. Metode Pendekatan .....	5
1.5.3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum .....	5
1.5.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	6
1.5.5. Teknik Analisa Bahan Hukum .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	9
2.1. Konsep Jangka Waktu dalam Pemberian Hak Atas Tanah .....	9
2.2. Konsep Hak Guna Bangunan .....	12
2.3. Konsep Perpanjangan HGB .....	16
BAB III PEMBAHASAN .....	25
3.1. Perspektif UUPA terhadap Pengaturan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan .....	25

3.1.1 Pengaturan Jangka Waktu HGB dalam UUPA .....	25
3.1.2 Pengaturan Jangka Waktu HGB Dalam PP No. 12 Tahun 2023 .....	45
3.2. Akibat Hukum Perbedaan Pengaturan Jangka Waktu dalam Pemberian HGB Pada PP No.12 Tahun 2023 Dengan Perspektif UUPA .....	50
BAB IV PENUTUP.....	73
4.1. Simpulan .....	73
4.2. Saran .....	73
DAFTAR BACAAN.....	75