

## Dampak Hukum Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara Terhadap Pemilik Lahan

Natasha Anindythia

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
20921029@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

Legal Impact, Land Transfer, Land Freezing Policy, National Capital Plan

**Abstract**

*This study aims to determine the legal impact of the National Capital Plan's Land Freezing Policy on land owners who will make the transition. The problem is what is the legal impact of the National Capital Plan land freezing policy on land owners who will make the transition? This research includes normative legal research. Data in this research was collected using document/library studies and interviews which were processed in a descriptive-qualitative manner using a statutory approach. The results of this research show that the reservation policy in the National Capital Region of East Kalimantan has a regulatory impact, both positive and negative, on landowners who wish to transfer their rights. In essence, people cannot transfer their land even though they already have strong rights and reasons to sell their land, and these reasons are not what the government is worried about. So several things then give rise to legal uncertainty and several values related to land acquisition that conflict between one regulation and another. The government needs to be more specific and mature in formulating policies so that they do not appear authoritarian and reactionary, while at the same time organizing the process of transferring land in the Capital Planning Area to a task force, one of which is conducting investigations.*

---

---

**Kata-kata Kunci:**

Dampak Hukum, Peralihan Lahan, Kebijakan Pembekuan Lahan, Rencana Ibukota Negara

**Abstrak**

Studi ini bertujuan untuk mengetahui Dampak Hukum Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan. Permasalahannya adalah Bagaimana dampak hukum dari kebijakan pembekuan lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan? Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi dokumen/pustaka dan wawancara yang diolah dengan cara Diskriptif-Kualitatif menggunakan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan reservasi di Kawasan Ibu Kota Negara Kalimantan Timur mempunyai dampak regulasi, baik positif maupun negatif, terhadap pemilik lahan yang akan mengalihkan haknya. Pada pokoknya masyarakat tidak dapat mengalihkan lahan miliknya padahal sudah memiliki alas hak dan alasan yang kuat untuk menjual lahannya, dimana alasan tersebut tidak seperti yang pemerintah khawatirkan. Jadi terdapat beberapa hal yang kemudian menimbulkan ketidakpastian hukum dan beberapa nilai terkait pengadaan tanah yang bertentangan antara satu peraturan dengan peraturan lainnya. Pemerintah perlu lebih spesifik dan matang dalam merumuskan kebijakan agar tidak terkesan otoriter dan reaksioner, sekaligus menata secara jelas proses pengalihan tanah Daerah Perencanaan Ibu Kota ke dalam gugus tugas yang salah satunya melakukan investigasi.

---

---

## Pendahuluan

Pemindahan Ibu Kota Negara dari Pulau Jawa ke Pulau Kalimantan menjadi salah satu upaya untuk mendorong pemerataan wilayah sehingga dapat mengurangi kesenjangan antara Kawasan Timur Indonesia (KTI) dan Kawasan Barat Indonesia (KBI), khususnya antara Wilayah Jawa dan luar Wilayah Jawa. Penguasaan tanah di Indonesia sampai saat ini dibalut kekhawatiran dari semua pihak baik dari masyarakat, swasta, maupun instansi pemerintah. Hal ini dikarenakan legalisasi alas hak atas tanah menimbulkan banyak permasalahan hukum. Salah satunya yang terjadi belakangan ini, yaitu adanya pembekuan lahan (*land freezing*) di Kalimantan sebagai bagian dari rencana pemerintah untuk memindahkan ibukota negara.<sup>1</sup> Wilayah IKN rencananya akan terletak di dua Kabupaten eksisting yaitu Kabupaten Penajam Paser Utara (Kecamatan Penajam dan Sepaku) dan Kabupaten Kutai Kartanegara (Kecamatan Loa Kulu, Loa Janan, Muara Jawa, dan Samboja).<sup>2</sup>

Tantangan besarpun dihadapi pemerintah pusat dan Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur, yakni mengamankan tanah di Ibu Kota Negara (IKN) dari eksodus spekulasi tanah. Langkah pengamanan dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara (BPN Kaltimtura), dengan cara melakukan *land freezing* agar tidak beralih secara liar. Selain itu, BPN juga bertumpu pada Rancangan Peraturan Gubernur (Rapergub) pengamanan lahan IKN yang saat ini tengah dievaluasi oleh Kementerian Dalam Negeri.<sup>3</sup>

Penerapan *Land Freezing* melalui Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah, dan Perizinan di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara dan Kawasan Penyangga dimaksudkan upaya melindungi masyarakat dari mafia tanah di IKN.<sup>4</sup> Juru Bicara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) T Hary Prihatono mengungkapkan, masih ada transaksi pertanahan di sekitar kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara, Kalimantan Timur.<sup>5</sup> Padahal pemerintah sudah menerapkan kebijakan *land freeze* atau pembekuan transaksi pertanahan di sekitar kawasan IKN untuk meminimalisir ruang gerak spekulasi tanah.

Namun demikian, Juru Bicara Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengungkapkan, masih ada transaksi pertanahan di sekitar kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara, Kalimantan Timur. Hal tersebut

---

<sup>1</sup> Aditya Nurabmani, "Kajian Kebijakan Pengendalian Di Bidang Pertanahan Dalam Mencegah Dan Memberantas Para Spekulasi Dan Mafia Tanah Di Ibu Kota Nusantara", *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, Volume 7, Nomor 3, Juni 2023.

<sup>2</sup> Forum Konsultasi Publik, Pokok-pokok <https://bappeda.kaltimprov.go.id/storage/data-paparans/February2022/320SoiPpb1f9EGFyTBf3.pdf>. Diakses pada tanggal 11 Mei 2023, pukul 14.18 WIB

<sup>3</sup> "Amankan dari Spekulasi BPN Kaltimtura Land Freezing Tanah di Lokasi IKN", <https://diksi.com>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 03.55 WIB

<sup>4</sup> "Land Freezing Upaya Perlindungan Masyarakat dari Mafia Tanah di IKN", <https://kaltim.antaranews.com>. Diakses pada tanggal, 17 Oktober 2022, pada pukul 4.00 WIB

<sup>5</sup> "Masih Ada Spekulasi Beli Tanah Warga di IKN Padahal Transaksi Pertanahan Sudah dibekukan", <https://www.inews.id>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 04.13 WIB

membuat anggaran pengadaan tanah menjadi meningkat. Pasalnya, semakin lama anggaran turun untuk pembebasan lahan, maka makin mahal harga tanahnya karena terus naik.<sup>6</sup>

Oleh karena itu, penulis bermaksud untuk mencoba meneliti dan membedah sebenarnya bagaimana dampak dilapangan dan apa yang sebenarnya terjadi. Karena tentu Pemerintah juga dalam mengambil suatu kebijakan harus melihat dari berbagai perspektif dan mempertimbangkan banyak aspek sehingga tujuan dari suatu peraturan ataupun kebijakan dapat berjalan lancar serta menimbulkan dampak yang diharapkan.

### **Rumusan Masalah**

Bagaimana dampak hukum dari kebijakan pembekuan lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan?

### **Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui Dampak Hukum Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, metode pendekatannya menggunakan pendekatan perundang-undangan. Menggunakan data sekunder dan cara pengumpulan data dalam penelitian ini ialah dengan studi pustaka dan wawancara guna mendukung data sekunder. Teknik Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan.**

Data yang didapat melalui wawancara dengan 3 (tiga) orang warga dari desa yang berbeda-beda, ketiganya membenarkan bahwa ada dampak kenaikan harga yang cukup signifikan, namun masyarakat menilai bahwa itu merupakan sebuah dampak positif, sedangkan negatifya yaitu tidak dapat menjual tanahnya meskipun memang dalam keadaan mendesak.<sup>7</sup> Pemerintah Daerah mengeluarkan kebijakan pembekuan lahan yang kemudian dituangkan dalam Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga dalam Pasal 4 ayat (1) menyebutkan sebagai berikut:

- 1) Dalam rangka melaksanakan pengendalian sesuai tugas dan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) oleh :
  - a. Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf c, dengan melakukan pembatasan, meliputi :

---

<sup>66</sup>“Masih Ada Spekulasi Beli Tanah Warga di IKN Padahal Transaksi Pertanahan Sudah Dibekukan”, <https://www.inews.id>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 04.13 WIB

<sup>7</sup> Wawancanara dengan 3 (tiga) orang masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.

1. Tidak menerbitkan izin baru, perpanjangan dan rekomendasi di Kawasan Calon IKN dan kawasan penyangga sesuai kewenangannya, kecuali untuk kepentingan Pemerintahan;
  2. Melakukan pengawasan, pencegahan, dan melarang terhadap penggarapan, penguasaan tanah dalam kawasan hutan yang tidak memiliki izin;
  3. Meningkatkan peran perangkat daerah dalam pencegahan dan penanganan masalah pertanahan; dan
  4. Memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak atas tanah masyarakat lokal dari praktik diskriminasi, eksploitasi dan segala bentuk pelanggaran Hak Asasi Manusia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf d dan huruf e, dengan melakukan pembatasan yaitu tidak membuat/menguatkan/mengesahkan akta/surat keterangan dan/atau bentuk lain yang bermaksud untuk melegalisasi perbuatan hukum dalam rangka peralihan hak atas tanah dan pelepasan tanah yang bertujuan menguasai tanah secara berlebihan, tidak wajar dan terindikasi spekulatif.
- c. pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf f yaitu melakukan pembatasan untuk tidak membuat akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), melegalisasi dan waarmeding surat dibawah tangan terhadap bidang tanah di Kawasan Calon IKN dan Kawasan Penyangga.
- d. pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf g melakukan pembatasan meliputi:
1. Tidak menerbitkan izin baru pada Kawasan Calon IKN dan kawasan Penyangga, kecuali untuk kepentingan pemerintahan; dan
  2. Tidak melakukan perpanjangan izin dan menerbitkan rekomendasi pada Kawasan Calon IKN dan Kawasan Penyangga, kecuali untuk kepentingan pemerintah.
- 2) Dalam rangka melakukan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, Camat mengupayakan dan memaksimalkan peran Lurah/Kepala Desa, Babinsa, Babinkamtibmas sebagai bagian dari penanganan lebih dini terhadap kegiatan mafia dan spekulasi tanah.
- 3) Kepentingan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1) adalah kegiatan pembangunan yang dilaksanakan dan dibiayai oleh APBN/APBD atau pendanaan kejasama antara Pemerintah/ Pemerintah Daerah dan Swasta.

Berdasarkan Pasal tersebut, jelas bahwa pembekuan lahan (*land freezing*) dilakukan pemerintah dengan tujuan untuk meminimalisir para mafia-mafia tanah yang membuat harga-harga tanah di wilayah IKN tersebut menjadi melonjak tinggi. Banyaknya mafia

tanah di deliniasi IKN membuat adanya beberapa fenomena yang terjadi di lingkungan masyarakat, yang mana masyarakat bercerita kepada kami.<sup>8</sup>

Tentu saja karena hal tersebut menjadi rahasia umum di wilayah Kalimantan Timur semenjak adanya berita rencana pemindahan IKN ke Kalimantan Timur.<sup>9</sup> Namun mengenai kebenaran akan adanya oknum-oknum (eksodus tanah atau mafia-mafia tanah), dari tiga warga masyarakat yang diwawancarai, satu orang menjawab tidak mengetahuinya, dan dua orang lainnya mengetahui, namun hanya sebatas kabar-kabar atau informasi yang beredar ditengah masyarakat maupun dari media.<sup>10</sup>

Permasalahan tersebut terjadi juga karena kalkulasi pemerintah yang kurang tepat untuk mempublikasi rencana pemindahan Ibukota Negara tersebut, sedangkan kesiapannya belum sama sekali matang dilakukan. Sehingga, wacana tersebut membuat mafia tanah khususnya semakin menjadi-jadi, terlebih luasan yang direncanakan sangat besar, sekitar ± 490.000 (kurang lebih empat ratus sembilan puluh) hektar.<sup>11</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka kebijakan yang diambil oleh pemerintah termasuk dalam keadaan secara tergesa-gesa. Kebijakan tersebut justru cenderung seperti reaksioner dan bukan bersifat mencegah atau preventif. Padahal jika mengacu kepada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah, jelas menyebutkan bahwa:

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.”

Namun demikian pada kenyataannya masyarakat justru tidak dapat menjual lahan tersebut karena dampak dari kebijakan pembekuan lahan. Pemerintah juga harus melihat dari persepektif lainnya, dimana tentu ada masyarakat yang secara umum mungkin sedang membutuhkan dana sehingga akan menjual salah satu asetnya, atau untuk keperluan lain yang memang tidak ada kaitannya atau tidak berniat untuk melakukan hal-hal sebagaimana yang dikhawatirkan oleh pemerintah.

Selanjutnya, terkait informasi pembekuan lahan didapatkan dari Camat yang mengatakan bahwa ada Peraturan Gubernur Kaltim dan daerah Samboja salah satunya menjadi wilayah untuk IKN.<sup>12</sup> Salah satu Notaris juga menyebutkan bahwa informasi tersebut diterima semenjak adanya pembicaraan di pemerintahan bahwa IKN akan di pindahkan di Kalimantan Timur.<sup>13</sup> Waktu penerapan pertama kali terkait kebijakan pembekuan hak atas tanah di wilayah Kalimantan Timur, Notaris tidak diberikan

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN di Kabupaten Kutai Kartanegara.

<sup>9</sup> Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai.

<sup>10</sup> Wawancanara dengan 3 (tiga) warga masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.

<sup>11</sup> Lihat Pasal 2 ayat (2) Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah, dan Perizinan di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara dan Kawasan Penyangga

<sup>12</sup> Wawancanara dengan 3 (tiga) warga masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.

<sup>13</sup> Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara.

sosialisasi sama sekali. Tetapi, kebijakan tersebut langsung di terapkan oleh pemerintah daerah.<sup>14</sup> Hal tersebut dibenarkan oleh salah satu pegawai BPN bahwa belum ada sosialisasi, sehingga hanya mengandalkan Pemerintah Daerah, Camat, Lurah untuk menjelaskan adanya peraturan tersebut.<sup>15</sup>

Pasal 16 UU Pengadaan Tanah menjelaskan dalam bahwa:

Instansi yang memerlukan tanah bersama Pemerintah Provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Lebih lanjut, Pasal 17 menyebutkan bahwa pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung. Maka permasalahan pemberitahuan langsung atau tidak langsung dari pihak pemerintah tidak menjadi masalah, selama masyarakat dianggap mengetahui informasi tersebut, meskipun hanya dari mulut ke mulut antar masyarakat.

Pemberitahuan tidak langsung akan berdampak sama seperti asas fiksi hukum, yang menganggap semua orang tahu hukum (*presumptio iures de iure*), tak terkecuali petani yang tak lulus sekolah dasar, atau warga yang tinggal di pedalaman. Seseorang tidak bisa mengelak dari jeratan hukum dengan berdalih belum atau tidak mengetahui adanya hukum dan peraturan perundang-undangan tertentu.<sup>16</sup>

Pemberlakuan teori fiksi hukum di Indonesia dapat dilihat dalam semua jenjang peraturan perundang-undangan. Hal ini diatur dalam Pasal 81 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menyatakan:

“agar setiap orang mengetahuinya, peraturan perundang-undangan harus diundangkan dengan menempatkannya dalam:

- 1) Lembaran Negara Republik Indonesia;
- 2) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia;
- 3) Berita Negara Republik Indonesia;
- 4) Tambahan Berita Negara Republik Indonesia;
- 5) Lembaran Daerah;
- 6) Tambahan Lembaran Daerah; atau
- 7) Berita Daerah.

Namun, apabila dikaitkan dengan aksesibilitas masyarakat terhadap peraturan perundang-undangan, haruslah ditekankan melalui pentingnya sosialisasi. Caranya dengan menyebarkan setiap produk perundang-undangan kepada masyarakat.

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN di Kabupaten Kutai Kartanegara.

<sup>16</sup>“Fiksi Hukum Harus Didukung Sosialisasi Hukum”, <https://www.hukumonline.com>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 16.13 WIB

Kewajiban penyebaran peraturan itu kemudian dituangkan Presiden dalam Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan, dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-Undangan.<sup>17</sup>

Berdasarkan penjabaran diatas, jelas bahwa pemerintah seharusnya mempersiapkan secara matang mengenai perencanaan pengadaan tanah, terlebih ini merupakan *project* dengan skala nasional, yaitu pemindahan Ibu Kota Negara. Hal pertama yang harus dilakukan pemerintah adalah pemberitahuan rencana IKN, meskipun tidak harus secara langsung, yaitu dengan menggunakan media, akan tetapi perlu adanya sosialisasi dari Pemerintah.

Sosialisasi sangat diperlukan karena untuk menetapkan lokasi dari pembebasan lahan, Pemerintah harus mengidentifikasi sekaligus membuka komunikasi dengan para pemilik lahan. Negara pun dalam hal ini Pemerintah diminta tidak sewenang-wenang terhadap rakyat dan tetap mengidentifikasi kepemilikan tanah tersebut. Sehingga, proses peralihan kepemilikan lahan dari masyarakat kepada pemerintah dapat dilaksanakan dengan lancar tanpa menimbulkan konflik agraria berkepanjangan.<sup>18</sup>

Pelaksanaan untuk mendapatkan tanah dalam rangka penyelenggaraan atau untuk keperluan pembangunan, harus dilaksanakan dengan cara hati-hati dan dengan cara yang bijaksana. Pembebasan tanah merupakan langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana pemerintah memerlukan sebidang tanah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara menyebutkan mengenai perolehan Hak Atas Tanah (HAT) sebagai berikut:

- 1) Perolehan Tanah oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau kementerian/lembaga di Ibu Kota Nusantara dilakukan melalui mekanisme pelepasan kawasan hutan dan mekanisme pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mekanisme pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung.
- 3) Tanah untuk pembangunan kepentingan umum di Ibu Kota Nusantara merupakan salah satu jenis dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- 4) Dalam hal pengadaan tanah dilakukan dengan mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, tahapan persiapan dilaksanakan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.
- 5) Penetapan lokasi pengadaan Tanah di Ibu Kota Nusantara diterbitkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- 6) Otorita Ibu Kota Nusantara diberi hak pakai dan/atau hak pengelolaan atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>17</sup>*Ibid.*

<sup>18</sup> "Pembebasan Tanah di Kaltim Terkait IKN Masih Ada Masalah" <https://www.dpr.go.id>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 18.07 WIB

- 7) Otorita Ibu Kota Nusantara berwenang mengikatkan diri dengan setiap individu atau badan hukum atas perjanjian HAT di Ibu Kota Nusantara.
- 8) Otorita Ibu Kota Nusantara dapat memberikan jaminan perpanjangan dan pembaruan HAT di atas hak pengelolaan sesuai dengan persyaratan yang termuat dalam perjanjian.
- 9) Dalam hal tertentu, jangka waktu perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (7) disesuaikan dengan kebutuhan.
- 10) HAT yang berada di Ibu Kota Nusantara wajib dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- 11) HAT yang diberikan yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan tujuan peruntukannya dapat dibatalkan.
- 12) Pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara wajib mendapatkan persetujuan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain untuk pembangunan atau untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara jual beli, hibah atau pun dengan cara lain yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>19</sup>

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang. Selain itu, dalam Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat.<sup>20</sup>

Menurut Pasal 19 UUPA *jo* Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat

---

<sup>19</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 119

<sup>20</sup> Dian Eka Wati, dkk, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Jurnal Abdi Masyarakat*, Volume 2 Nomor 1, 2021.



Akta Tanah atau PPAT. Guna menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>21</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam pembuatan akta baik akta jual beli, akta waris atau akta hibah melalui notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.<sup>22</sup>

Akan tetapi, Notaris/PPAT yang diwawancari menjelaskan bahwa pernah mengurus lahan untuk peningkatan proses setifikat yang ternyata lahan tersebut berada dalam dideliniasi wilayah IKN dan tidak dapat diproses peningkatan haknya di BPN, dengan alasan bahwa adanya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur yang mengatur tentang larangan hak tersebut.<sup>23</sup> Sejalan dengan hal tersebut, pada saat sebelum adanya peraturan pembekuan lahan, Notaris/PPAT mengecek letak objek tanah yang dimohonkan oleh masyarakat terlebih dahulu apakah ada di wilayah IKN atau tidak. Kemudian setelah adanya peraturan tersebut, apabila letak objek tanah pemohon hak atas tanah masuk diliniasi IKN maka tidak akan kami proses sampai ada peraturan baru yang mengatur lebih lanjut.<sup>24</sup>

Maka dengan adanya benturan antara peralihan lahan dengan pengadaan lahan menjadi semakin membingungkan, serta cenderung menimbulkan ketidakpastian hukum. Padahal jelas bahwa masyarakat mempunyai hak untuk melakukan peralihan lahan, terlebih apabila mempunyai alas hak yang kuat, sebagaimana sudah diatur dalam UUPA dan dalam pendaftaran tanah. Namun demikian, sebenarnya antara peralihan hak dengan pengadaan lahan secara garis besar adalah sama, yang membedakan hanya para pihak dan prosedur. Dimana peralihan hak biasanya dilakukan terhadap perseorangan, sedangkan pengadaan lahan oleh Negara.

Logika hukum secara ideal, pengadaan tanah untuk pembangunan sangat dibutuhkan terutama bila berandil dalam menyejahterakan masyarakat (*das sollen*). Namun dalam realita (*das sein*), pengadaan tanah untuk pembangunan justru menimbulkan konflik. Konflik dipicu ketidak pastian hukum terkait kebijakan pembekuan lahan dan pemberian ganti rugi yang masih belum ditetapkan ataupun berbagai masalah lainnya yang timbul dari adanya rencana pembangunan tersebut.

Kepala Kantor Wilayah DJKN Kaltim dan Kaltara Kusumawardhani menerangkan, pembayaran ganti rugi tahap pertama itu dilaksanakan pada 12 April 2023. Pembayaran dilakukan setelah Ditjen Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan

---

<sup>21</sup> Sri Irmayanti, Dkk, "Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia*, 2021.

<sup>22</sup> Ivan Novian Janitra, "Peran Notaris Dan Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Bekas Tanah Kas Desa Pandowoharjo Sleman", *Lex Reinansance* No. 2 Vol. 5 April 2020: 458-474.

<sup>23</sup> Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai.

<sup>24</sup> Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN di Kabupaten Kutai Kartanegara.

Rakyat (PUPR) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN), menyelesaikan verifikasi dan validasi terhadap masyarakat yang berhak menerima uang ganti rugi.<sup>25</sup>

Padahal Pemerintah berencana memindahkan Ibu Kota Negara tersebut dirancang oleh Presiden Joko Widodo sejak tahun 2017, pembangunan IKN yang dinamai 'Nusantara' tersebut mempertimbangkan berbagai aspek dan akhirnya disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat melalui Undang-Undang Ibu Kota Negara pada tanggal 18 Januari 2022.<sup>26</sup> Kurun waktu 1 (satu) tahun lebih dari terbitnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN) sampai dimulainya waktu pembayaran ganti kerugian terhadap pengadaan tanah yang dilakukan Pemerintah. Hal tersebut patut diapresiasi mengingat skala proyek pemindahan Ibu Kota Negara yang cukup besar dan melibatkan banyak pihak.

Akan tetapi, jika dilihat dari waktu mulai adanya perencanaan pemindahan Ibu Kota Negara yaitu sekitar 2017 atau lebih tepatnya baru digarap serius mulai tahun 2019, maka jeda waktu yang cukup lama sampai dengan terbitnya UU IKN. Adanya tenggang waktu tersebutlah yang pada akhirnya berdampak pada berbagai macam hal, termasuk yang dikhawatirkan Pemerintah, yaitu banyaknya mafia-mafia tanah.

Seharusnya pemerintah turun langsung ke lapangan, tidak hanya di kawasan inti pemerintahan. Tetapi sampai kepada deliniasi kawasan IKN yang terdampak pada kebijakan pembekuan lahan. Warga di wilayah rencana IKN berharap kebijakan baru terkait lahan segera dibuat, atau paling tidak ada solusi dari Pemerintah karena memang posisinya kami sedang membutuhkan dana yang mendesak.<sup>27</sup>

Dari penjelasan di atas diketahui bahwa terdapat dua dampak, yang *pertama*, dampak positif dari penerbitan kebijakan pembekuan lahan yaitu:

- 1) Masyarakat pemilik lahan secara tidak langsung terlindungi dari permainan-permainan oknum tanah yang kemungkinan besar merugikan dan membuat dampak negatif terhadap pemilik lahan.
- 2) Adanya komunikasi langsung yang akhirnya harus dilakukan oleh Pemerintah terhadap para pemilik lahan, sehingga pemilik lahan dapat mengetahui dan bernegosiasi langsung dengan jelas perjanjian peralihan atau pengadaan tanahnya.
- 3) Membuat masyarakat menahan menjual tanahnya secara asal-asalan sehingga tidak menyesal dikemudian hari karena bisa jadi tanah tersebut dapat digunakan sebagai investasi jangka panjang.

*Kedua* adalah dampak negatif dari Pembekuan Lahan yaitu:

- 1) Peraturan Pembekuan Lahan secara eksplisit dibereskan beberapa bagian bertentangan dengan Undang-Undang Pengadaan Tanah.

---

<sup>25</sup>"Lahan Warga Terdampak IKN Mulai Dibebaskan" <https://kaltimpost.jawapos.com>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 20:23 WIB

<sup>26</sup>"IKN Nusantara Picu Pemerataan Ekonomi dan Penduduk" <https://majalah.tempo.co>. Diakses pada tanggal 09 Mei 2023, pukul 18.34 WIB

<sup>27</sup> Wawancara dengan 3 (tiga) orang masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.

- 2) Adanya ketidakpastian hukum terhadap masyarakat khususnya pemilik lahan untuk melakukan peralihan atau proses pendaftaran hak yang baru.
- 3) Adanya ketidakpastian terhadap status tanah yang tergantung antara akan dilepaskan ke Negara untuk diberikan ganti kerugian atau tidak.
- 4) Pemilik lahan menjadi kesulitan untuk mendapatkan dana apabila sedang membutuhkan karena keadaan yang mendesak.
- 5) Tidak adanya solusi dari pihak pemerintah membuat para pemilik lahan menjadi kebingungan dan berpotensi menimbulkan masalah baru.

## **Penutup**

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, didapatkan kesimpulan bahwa dampak hukum dari kebijakan pembekuan lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan ada dua dampak dari penerbitan Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 Provinsi Kalimantan Timur terhadap pemilik lahan yang akan melakukan peralihan lahan di wilayah deliniasi IKN. *Pertama* adalah dampak positif, yaitu masyarakat memiliki tambahan pertimbangan dan dasar secara hukum untuk menolak peralihan lahan kepada para oknum mafia tanah, dan juga harga tanah yang dimiliki oleh Masyarakat di wilayah deliniasi IKN menjadi relatif naik. *Kedua* adalah dampak negatif, yaitu terdapat ketidakpastian hukum terhadap masyarakat khususnya pemilik lahan untuk melakukan peralihan atau proses pendaftaran hak yang baru.

## **Saran**

Bagi Pemerintah dalam melaksanakan untuk mendapatkan tanah dalam rangka penyelenggaraan atau untuk keperluan pembangunan seperti Ibu Kota Negara, harus dilaksanakan dengan cara hati-hati dan dengan cara yang bijaksana. Seharusnya sejak perencanaan terkait pemindahan ibu kota, khususnya dalam hal pembebasan dan pengadaan tanah, harus ada persiapan yang jelas dan rinci serta melibatkan Pemerintah Daerah tempat dimana ibu kota ditunjuk, sehingga tidak ada permasalahan ketidakamanan hukum yang dihadapi pemilik tanah atau kekhawatiran akan banyaknya oknum atau mafia tanah.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

Hartanto, Andy, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.

### **Artikel Jurnal**

Aditya Nurahmani, "Kajian Kebijakan Pengendalian Di Bidang Pertanahan Dalam Mencegah Dan Memberantas Para Spekulasi Dan Mafia Tanah Di Ibu Kota Nusantara", *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, Volume 7, Nomor 3, Juni 2023.

Dian Eka Wati, dkk, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Jurnal Abdi Masyarakat*, Volume 2 Nomor 1, 2021.

Ivan Novian Janitra, "Peran Notaris Dan Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Bekas Tanah Kas Desa Pandowoharjo Sleman", *Lex Reinanssance* No. 2 Vol. 5 April 2020.

Sri Irmayanti, Dkk, "Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia*, 2021.

### **Internet**

"Land Freezing Upaya Perlindungan Masyarakat dari Mafia Tanah di IKN", <https://kaltim.antaranews.com>. Diakses pada tanggal, 17 Oktober 2022, pada pukul 4.00 WIB

"Masih Ada Spekulasi Beli Tanah Warga di IKN Padahal Transaksi Pertanahan Sudah dibekukan", <https://www.inews.id>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 04.13 WIB

"Fiksi Hukum Harus Didukung Sosialisasi Hukum", <https://www.hukumonline.com>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 16.13 WIB

"Pembebasan Tanah di Kaltim Terkait IKN Masih Ada Masalah" <https://www.dpr.go.id>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 18.07 WIB

"Lahan Warga Terdampak IKN Mulai Dibebaskan" <https://kaltimpost.jawapos.com>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 2023 WIB

"IKN Nusantara Picu Pemerataan Ekonomi dan Penduduk" <https://majalah.tempo.co>. Diakses pada tanggal 09 Mei 2023, pukul 18.34 WIB

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah, dan Perizinan di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara dan Kawasan Penyangga.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan, dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-Undangan.

### **Sumber Lain**

Wawancara dengan 3 (tiga) orang masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.

Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN di Kabupaten Kutai Kartanegara.

Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa,  
Kabupaten Kutai.