

**UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK  
KEBIJAKAN PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI  
KALIMANTAN TIMUR**

**T E S I S**



Oleh :

Nama Mahasiswa : **NATASHA ANINDYTHIA, S.H**  
Nomor Mahasiswa : **20921029**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2023**

**UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK  
KEBIJAKAN PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI  
KALIMANTAN TIMUR**

**TESIS**



Oleh :

Nama Mahasiswa : **NATASHA ANINDYTHIA, S.H**

Nomor Mahasiswa : **20921029**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan **LULUS**  
pada hari Jumat, Tanggal 29 Bulan September Tahun 2023

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2023**



**UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK  
KEBIJAKAN PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI  
KALIMANTAN TIMUR**

Oleh :

Nama Mahasiswa : **NATASHA ANINDYTHIA, S.H**

Nomor Mahasiswa : **20921029**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan **LULUS**  
pada hari Jumat, Tanggal 29 Bulan September Tahun 2023


 Pembimbing 1

**Nurjihad, S.H., M.H., Dr.** Yogyakarta,

 Pembimbing 2

**Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum** Yogyakarta,

Penguji



**Idul Rishan, S.H., M.Hum., Dr.** Yogyakarta,

**Mengetahui**  
**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister**  
**Fakultas Hukum**  
**Universitas Islam Indonesia**





**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**



**UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK  
KEBIJAKAN PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI  
KALIMANTAN TIMUR**

Oleh :

Nama Mahasiswa : **NATASHA ANINDYTHIA**

Nomor Mahasiswa : **20921029**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada  
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H**

Yogyakarta,

Pembimbing 2

**Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum** Yogyakarta,

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**



**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**



## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama Mahasiswa : **NATASHA ANINDYTHIA, S.H**

Nomor Mahasiswa : **20921029**

adalah benar – benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

#### UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK KEBIJAKAN PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI KALIMANTAN TIMUR

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar – benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma – norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar – benar asli (orisinil), bebas dari unsur – unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan ‘penjiplakan karya ilmiah (plagiat)’;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan – kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir Nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif maupun sanksi pidana, jika saya terbukti telah melakukan pelanggaran dan pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak – hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan ‘Majelis’ atau ‘Tim’ Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda – tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada tanggal : 24 Oktober 2023


(Natasha Anindythia, S.H)



## **SURAT PERNYATAAN**

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama Mahasiswa : **NATASHA ANINDYTHIA, S.H**

Nomor Mahasiswa : **20921029**

adalah benar – benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK KEBIJAKAN  
PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI KALIMANTAN TIMUR**

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar – benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma – norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar – benar asli (orisinil), bebas dari unsur – unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan ‘penjiplakan karya ilmiah (plagiat)’;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan – kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir Nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif maupun sanksi pidana, jika saya terbukti telah melakukan pelanggaran dan pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak – hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan ‘Majelis’ atau ‘Tim’ Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda – tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada tanggal : 24 Oktober 2023

(Natasha Anindythia, S.H)

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Natasha Anindythia
2. Tempat Lahir : Samarinda
3. Tanggal Lahir : 06 Juni 1995
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan darah : O
6. Alamat Terakhir : Jl. Jenengan raya Perum. Casa Bella No. A10 Yk
7. Alamat Asal : Jl. Dahlia No.31 Rt.13 Kel. Sukarame,  
Tenggarong, Kaltim
8. Identitas Orang Tua/ Wali
  - a. Nama Ayah : Ramli Akhmad, SE., M.M  
Pekerjaan : Wirawasta
  - b. Nama Ibu : Rini Marlioni  
Pekerjaan : Wiraswasta
9. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Negeri 002 Tenggarong
  - b. SMP : SMP Negeri 1 Tenggarong
  - c. SMA : SMA Negeri 1 Tenggarong
  - d. PT : Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum
10. Hobby : Olahraga

Tenggarong, 25 Oktober 2023

Yang Bersangkutan

Natasha Anindythia



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**MOTTO**

*Nek wani ojo wedi-wedi Nek wedi ojo wani-wani*

(S.P.K.G.P.H.A.Mangku Negara Kaping I)

*Orang yang menunggu hanya akan mendapatkan sisa dari orang yang bertindak.*

(Unknown)

*Berhentilah berpikir dari segi keterbatasan, tetapi dari segi kemungkinan.*

(Natasha Anindythia)



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada yang tercinta :

1. Untuk Kedua Orang Tuaku, Ayah Ramli Akhmad, Ibu Rini Marliani, Muhammad Nabil Nasrulloh yang selalu mencurahkan segala kasih sayang serta doa restunya di setiap saat selama peneliti mulai dilahirkan kedunia hingga sampai peneliti menyelesaikan Tesis ini.
2. Untuk Suamiku Bima Lukyta dan Anakku Sulthana Jasmine Lukyta, yang selalu tak henti-hentinya memberikan dorongan baik materil maupun imateril pada peneliti di dalam menyelesaikan Tesis ini.
3. Dan untuk almamater tercintaku Universitas Islam Indonesia



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum.wr.wb,*

Allahmdulillah, puji syukur penulis haturkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya berupa kekuatan lahir dan batin, sehingga skripsi yang insyaallah berjudul **“UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK LAHAN ATAS DAMPAK KEBIJAKAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI KALIMANTAN TIMUR ”**

Alhamdulillah dapat peneliti selesaikan. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister pada Jurusan Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Kendala dan hambatan banyak peneliti hadapi dalam proses penyusunan tesis ini. Namun, atas bimbingan, dorongan, dan bantuan dari semua pihak, skripsi dapat selesai disusun pada waktunya. Untuk itu, terima kasih banyak dan penghargaan yang setinggi-tingginya serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini, utamanya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
2. Kepada Junjungan Nabi Besar Muhammad SAW sebagai panutan umat Islam di muka bumi ini.

3. Kepada Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Kepada Bapak Nurjihad, Dr, S.H, M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan Tesis ini.
5. Kepada Bapak Nurhadi S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Kepada Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang sudah memberikan ilmu pada saat peneliti menempuh pendidikan Magister Kenotariatan, beserta Staf dan Jajaran di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Kepada Kedua Orang Tua peneliti yang sangat peneliti hormati dan cintai, Ayahanda Ramli Akhmad dan Ibunda Eka Nuriah yang selalu memberikan dukungan dan selalu mendoakan penulis. Terima kasih sedalam-dalamnya untuk kalian.
8. Kepada Suami Tercinta Bima Lukyta dan Anakku Sulthana Jasmine Lukya, yang selalu tak henti-hentinya memberikan dorongan baik materil maupun imateril pada peneliti di dalam menyelesaikan Tesis ini.
9. Kepada rekan-rekan seperjuangan, Nadila Rizadi, Adinda, Hernawan, Dwiki yang selama ini menjadi teman baik saat menjalani hari-hari kuliah.

Serta kepada semuanya yang sudah menjadi bagian dari kehidupan peneliti, tentu tak bisa disebutkan satu persatu, diucapkan terimakasih dari lubuk hati yang paling dalam, semoga amal baik semua itu mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT dan juga peneliti sadari tentunya Tesis ini jauh dari kata sempurna. Oleh

karena itu, peneliti imengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman peneliti kelak di masa mendatang.

Akhir kata, peneliti berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi peneliti pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

*Wassalammu'alaikum. Wr. Wb*

Tenggarong, 25 Oktober 2023

Peneliti



Natasha Anindythia

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>v</b>
<b>CURRICULUM VITAE</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Orisinalitas Penelitian .....	9
F. Tinjauan Pustaka .....	13
G. Definisi Optional .....	22
H. Metode Penelitian .....	25
I. Sistematika Penulisan .....	26
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM MENGENAI TANAH, PENDAFTARAN, BENTUK-BENTUK DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH</b> .....	<b>28</b>
A. Definisi Pendaftaran Tanah .....	28
B. Jenis - Jenis Hak Atas Tanah di Indonesia .....	42

C.    Peralihan Hak Atas Tanah .....	50
<b>BAB III : TINJAUAN UMUM MENGENAI EFEKTIVITAS HUKUM SERTA GAMBARAN MENGENAI IBU KOTA NEGARA .....</b>	<b>64</b>
A.    Definisi dan Konsep Efektivitas Hukum .....	64
B.    Sekilas Gambaran Mengenai Rencana Ibu Kota Negara .....	76
<b>BAB IV : UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK KEBIJAKAN PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI KALIMANTAN TIMUR .....</b>	<b>83</b>
A.    Dampak kebijakan pembekuan lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan .....	83
B.    Upaya hukum yang dapat dilakukan Pemilik lahan terhadap dampak kebijakan pembekuan lahan .....	99
<b>BAB V : PENUTUP .....</b>	<b>111</b>
A.    SIMPULAN .....	111
B.    SARAN .....	113
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>

## ABSTRAK



Studi ini bertujuan untuk mengetahui Dampak Hukum Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan. Rumusan masalahnya adalah 1. Bagaimana dampak kebijakan pembekuan lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan?. 2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan Pemilik lahan terhadap dampak kebijakan pembekuan lahan?. Penelitian ini termasuk dalam tipologi penelitian hukum empiris. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi dokumen/pustaka dan wawancara dengan masyarakat khususnya pemilik lahan, salah satu Notaris dan Pejabat Dinas Pertanahan di wilayah Rencana Ibukota Negara Yaitu di Kalimantan Timur, kemudian dari hasil wawancara yang diperoleh diolah dengan cara Diskriptif-Kualitatif yaitu pendekatan perundang-undangan dipadukan dengan data yang diambil dari data hasil wawancara atau penelitian. Proses pengolahan dan penyajian dalam bentuk narasi. pengumpulan data-data dalam bentuk laporan, dan didiskripsikan secara keseluruhan sesuai dengan data-data penulis dapatkan. Hasil penelitian ini menemukan bahwa terdapat beberapa dampak secara hukum baik positif maupun negatif dari adanya kebijakan pembekuan lahan di wilayah Rencana Ibukota Negara di Kalimantan Timur terhadap para pemilik lahan yang akan mengalihkan haknya, adapun 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 sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Para pemilik lahan dapat melakukan permohonan atau keberatan terhadap Pemerintah melalui Pemerintah Otorita atau bahkan mengajukan permohonan uji materi ke Mahkamah Agung. Namun demikian, Pemerintah harus lebih spesifik dan matang dalam membuat sebuah kebijakan agar tidak terkesan otoriter dan cenderung reaksioner, misalnya membuat ketentuan yang jelas terhadap bagaimana proses pengalihan lahan di wilayah Rencana Ibukota Negara yang kemudian membuat tim-tim khusus salah satunya untuk menginvestigasi atau meneliti kebenaran alasan dari pengalihan lahan.

Kata Kunci : Peralihan Lahan, Kebijakan Pembekuan Lahan, Rencana Ibukota Negara

## **Abstract**

*This study attempt to find out the legal impact of the Land Freezing Policy of the State Capital Plan on landowners who will make the transition. The problem is 1. how the legal impact of the land freezing policy of the State Capital Plan on landowners who will make the transitio?. 2. How can legal action be taken by landowners against the impact of land freezing policies?. This research is part of an empirical legal research typology. Research data is collected by way of study of document /libraries and interviews with the community in particular landowners, one of the Notaries and the Department of Agriculture in the territory of the State Capital Plan, in the East of Kalimantan, then the data that obtained will be process in a Discryptive-Qualitative way, from the results of interviews, the approach of laws and regulations combined with data taken from the data of the interview results or research. The presentation in the form of narrative. collection of data-form in the report, and described as a whole according to the data the author obtained. The results of this study found that there are some legal effects, both positive and negative, of the presence of land freezing policies in the territory of the State Capital Plan in Eastern Kalimantan on landowners who will sell their land, but in essence the people can not sell the land they own while they already have the right and strong reasons to sell their land, where the reasons are not as the government concern that cause confusion or uncertainty of law. Landowners may make requests or objections to the Government or even submit jucial review to Supreme Court. The Governments should be more specific and mature in making a policy that does not appear authoritarian and seems to be reactionary, for example making clear provisions on how land transfer processes in the territory of the State Capital Plan, also make special teams such as investigate divition for investigate the truth of the reasons of land transfer.*

*Keywords: land transfer, land freezing policy, state capital plan*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Hukum menjadi landasan dalam mengatur kehidupan bernegara. Lebih spesifik, hukum berfungsi menertibkan dan mengatur pergaulan dalam masyarakat serta menyelesaikan masalah-masalah yang timbul didalam kehidupan sosial.<sup>1</sup> Hal ini bertujuan agar terciptanya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Jelas bahwa fungsi hukum dan tujuan hukum berkaitan dengan tugas hukum, adapun tugas hukum adalah Pengayoman, Menjamin keadilan, Menjamin kepastian hukum, Pedoman tindakan dan sebagai ukuran tindakan baik atau buruk.<sup>2</sup>

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan Negara Hukum. Kalimat ini tercantum dalam Undang-undang Dasar 1945 pada Pasal 1 ayat (3). Dalam Negarahukum, segala sesuatu harus dilakukan menurut hukum (*everything must be done according to law*)<sup>3</sup>. Suatu Negara hukum itu selain memberikan rasa aman, nyaman dan terlindungi tetapi juga harus bertanggung jawab atas kemakmuran rakyatnya. Kemakmuran rakyat tersebut dapat dicapai apabila suatu negara mempunyai perekonomian yang teratur dan kuat.

Selain Negara hukum, sesungguhnya, Negara Indonesia adalah Negara yang menganut paham Negara kesejahteraan (*welfare state*).<sup>4</sup> Berbeda dengan

---

<sup>1</sup>Efran Helmi Juni, *Filsafat Hukum*, Pustaka Setia. Bandung, Cetakan 1, 2012, Hlm. 53-54.

<sup>2</sup>*Ibid.* Hlm. 55.

<sup>3</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 21

<sup>4</sup> Paham Negara kesejahteraan ini termuat di dalam alinea IV Pembukaan UUD 1945

paham Negara *nachtwakersstaat* yang bertipe liberal, paham Negara kesejahteraan inimenuntut Negara berkerja semaksimal mungkin mewujudkan kesejahteraan rakyat (*bestuurzorg*). Konsekuensinya, Negara harus terlibat aktif dalam mengatur sendi-sendi kehidupan rakyat. Pengaturan tersebut tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang (*willekeur*). Pengaturan tersebut harus melibatkan partisipasi rakyat secara aktif.<sup>5</sup> Karena ini akan bersentuhan langsung dengan kesejahteraan dan perekonomian masyarakat.

Salah satu yang menjadi faktor penting dalam kesejahteraan dan memperlihatkan kemampuan hidup masyarakat adalah papan (sandang, pangan dan papan), dapat diartikan tanah termasuk didalamnya. Tanah sebagai hak dasar setiap orang, keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945).

Penegasan lebih lanjut tentang hal tersebut diwujudkan dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights* (Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya).<sup>6</sup> Sesuai dengan sifatnya yang multidimensi dan sarat dengan persoalan keadilan, permasalahan tentang dan sekitar tanah seakan tidak pernah surut. Seiring dengan hal itu, gagasan atau pemikiran tentang pertanahan juga terus berkembang sesuai dengan dinamika perkembangan masyarakat sebagai dampak dari perkembangan di bidang politik, ekonomi dan sosial budaya.

---

<sup>5</sup> Donald A. Rumokoy, *Perkembangan Tipe Negara Hukum dan Peranan Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002, Hlm. 13-15.

<sup>6</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta 2008, Hlm. vii.

Hal tersebut sebagai karunia Tuhan sekaligus sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara turut mengaturnya. Hal ini sesuai dengan amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, yang bunyinya:

*”Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.*

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan bagi suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola dan dimanfaatkan dengan baik.

Tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berkaitan dengan bumi atau tanah, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Dalam UUPA kita lihat adanya perbedaan pengertian bumi dan tanah. Untuk mengetahui hal tersebut dapat dilihat dari kedua pasal di bawah ini:

Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

*“Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.”*

Pasal tersebut di atas memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan istilah bumi. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah) berikut apa yang ada di bawahnya yang berada di bawah air. Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (3) menyatakan:

*“Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.”*

Dominasi kegiatan manusia yang berkaitan dengan tanah dibidang ekonomi diwujudkan melalui pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan UUPA dengan berbagai jenis hak atas tanah seperti Hak Milik berupa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan sebagainya. Akibat pemanfaatan tanah sesuai dengan kebutuhan manusia melalui perbuatan hukum sering menimbulkan hubungan hukum sebagai contoh pemilikan hak atas tanah. Selain itu tanah juga sering menjadi obyek yang sangat subur untuk dijadikan ladang sengketa oleh berbagai pihak dan kelompok.<sup>7</sup>

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>7</sup> Arif Budiman, *Fungsi Tanah dan Kapitalis*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, Hlm. 69.

Tantangan besarpun dihadapi pemerintah pusat dan Pemprov Kaltim, yakni mengamankan tanah di IKN dari eksodus spekulasi tanah. Langkah pengamanan dilakukan BPN Kaltim, dengan cara melakukan *land freezing* agar tidak beralih secara liar. Selain itu, BPN juga bertumpu pada rapergub pengamanan lahan IKN yang saat ini tengah dievaluasi oleh Kemendagri.<sup>8</sup>

Kebijakan tersebut 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 menyebutkan dalam pasal 4 ayat (1) 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 :
    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.

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

---

<sup>8</sup> <https://diksi.co/news/amankan-dari-spekulasi-bpn-kaltim-land-freezing-tanah-di-lokasi-ikn>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 03.55 WIB



dimaksudkan upaya melindungi masyarakat dari mafia tanah di IKN.<sup>9</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>10</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 membuat anggaran pengadaan tanah menjadi meningkat. Pasalnya, semakin lama anggaran turun untuk pembebasan lahan, maka makin mahal harga tanahnya karena terus naik.<sup>11</sup>

Berdasarkan informasi yang disampaikan tersebut, terlihat 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. Akan tetapi, sampai saat ini belum ada keterangan lebih lanjut sudah sejauhmana pelepasan atau penguasaan tanah yang dimiliki pemerintah.

---

<sup>9</sup> <https://kaltim.antaranews.com/berita/170077/land-freezing-upaya-perlindungan-masyarakat-dari-mafia-tanah-di-ikn>. Diakses pada tanggal, 17 Oktober 2022, pada pukul 4.00 WIB

<sup>10</sup> <https://www.inews.id/finance/bisnis/masih-ada-spekulasi-beli-tanah-warga-di-ikn-padahal-transaksi-pertanahan-sudah-dibekukan>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 04.13 WIB

<sup>11</sup> <https://www.inews.id/finance/bisnis/masih-ada-spekulasi-beli-tanah-warga-di-ikn-padahal-transaksi-pertanahan-sudah-dibekukan>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 04.13 WIB

Pada sisi lain, penulis melihat bahwa sebenarnya permasalahan tersebut terjadi juga karena kalkulasi pemerintah yang kurang tepat untuk mempublikasi rencana pemindahan ibu kota negara tersebut sedangkan kesiapannya belum sama sekali dilakukan. Sehingga, wacana tersebut membuat mafia tanah khususnya semakin menjadi-jadi, terlebih luasan yang direncanakan sangat besar, sekitar  $\pm$  490.000 (kurang lebih empat ratus sembilan puluh) hektar.<sup>12</sup>

Namun, 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.

Maka dengan demikian, sebenarnya ada berbagai dampak yang timbul dari adanya kebijakan pembekuan lahan tersebut. Berdasarkan hal itu, penulis tertarik untuk mencoba meneliti lebih dalam mengenai permasalahan tersebut dengan mengangkat judul:

“UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK KEBIJAKAN PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI KALIMANTAN TIMUR.”

## **B. Rumusan Masalah**

---

<sup>12</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

1. Bagaimana dampak kebijakan pembekuan lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan Pemilik lahan terhadap dampak kebijakan pembekuan lahan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk merealisasikan rumusan masalah yang ada agar didapat poin-poin yang jelas kemana penelitian ini akan dibawa, dan mempermudah dalam menentukan langkah-langkah dalam mencari solusi masalah yang ada. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dampak Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan Pemilik lahan terhadap dampak pembekuan lahan.

### **D. Manfaat Penelitian**

- a. Secara teoritik penelitian ini sangat bermanfaat untuk melihat dari segi historis apa yang melatar belakangi dan tujuan munculnya Kebijakan Pembekuan Lahan pada Renana Ibu Kota Negara di Kalimantan Timur.
- b. Secara praktis penelitian ini semoga dapat menjadi salah satu pembelajaran dialektika mencari kebenaran dan diharapkan mampu

memunculkan rekomendasi tentang perbaikan baik dalam konteks perumusan kebijakan maupun dalam konteks perencanaan perubahan atau pembaruan peraturan khususnya terhadap Kebijakan Pembekuan Lahan pada Rencana Ibu Kota Negara di Kalimantan Timur.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Sejauh yang diketahui dan ditelusuri, penulis tidak menemukan adanya penelitian yang membahas tentang Upaya Hukum Masyarakat Pemilik Tanah Atas Dampak Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara di Kalimantan Timur di Universitas Islam Indonesia khususnya Fakultas Hukum, namun ada beberapa penelitian yang bersinggungan dengan apa yang dibahas oleh penulis, seperti pengawasan, pengendalian terhadap peralihan lahan, alih fungsi lahan atau lainnya. Adapun jika penulis coba jabarkan adalah sebagai berikut :

- a. Implementasi PERDA No. 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Bantul 2010 – 2030 Terhadap Larangan Alih Fungsi Lahan, Tesis, Tahun 2015, ditulis oleh Prijo Kuntjoro Siswo, S.H.<sup>13</sup>

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana Implementasi Perda No. 4 Tahun 2011 Kabupaten Bantul dapat dilaksanakan? dan Bagaimana pelaksanaan penegakan hukum bagi yang melakukan pelanggaran tersebut?

---

<sup>13</sup><https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/9392>. Diakses pada tanggal 11 November 2022, pukul 12.57 WIB

Perbedaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah terletak pada subyek dan objek yang berbeda, selain itu, konteks arah pembahasannya juga berbeda.

- b. Pengawasan Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Pemukiman di Kabupaten Sleman Menurut Perda Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001, Tesis, Tahun 2015, ditulis oleh Khrisyanto Adi Raharjo, SH.<sup>14</sup>

Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengawasan alih fungsi lahan pertanian menjadi pemukiman di Kabupaten Sleman? Dan Bagaimana penegakan hukumnya dalam hal terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi pemukiman di Kabupaten Sleman?

Perbedaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah terletak pada subyek dan objek yang berbeda, selain itu, konteks arah pembahasannya juga berbeda.

- c. Implikasi Yuridis Peraturan Walikota Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta terhadap Iklim Persaingan Usaha, Tesis, Tahun 2019, ditulis oleh Amalia Nur Shabbrina, S,H.I.<sup>15</sup>

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Apa implikasi Yuridis Peraturan Walikota Nomor 77 Tahun 2013 tentang Pengendalian Pembangunan Hotel di Kota Yogyakarta terhadap persaingan usaha

---

<sup>14</sup><https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/8940>. Diakses pada tanggal 11 November 2022, pukul 13.05 WIB

<sup>15</sup><https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/15393>. Diakses pada tanggal 11 November 2022, pukul 13.14 WIB

perhotelan di Kota Yogyakarta? dan Apakah Peraturan Walikota Yogyakarta dapat menghambat iklim investasi?

Perbedaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah terletak pada subyek dan objek yang berbeda, selain itu, konteks arah pembahasannya juga berbeda.

- d. Peranan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang dalam Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian di Kabupaten Sleman, Skripsi, Tahun 2018, ditulis oleh Lillo Adhiguno.<sup>16</sup>

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana peran Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman dalam alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian di Kabupaten Sleman? dan Bagaimana penegakan hukum terhadap pelanggaran terhadap lahan pertanian yang beralih fungsi menjadi non-pertanian yang tidak memiliki izin?

Perbedaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah terletak pada subyek dan objek yang berbeda, selain itu, konteks arah pembahasannya juga berbeda.

- e. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Transaksi Berbasis Zona Harga di Kabupaten Sleman, Tesis, Tahun 2017, ditulis oleh Annisa Angga Devi P, S.H.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup><https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/5686>. Diakses pada tanggal 11 November 2022, pukul 13.23 WIB

<sup>17</sup><https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/12062>. Diakses pada tanggal 11 November 2022, pukul 13.28 WIB

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana peranan PPAT dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sleman? dan Bagaimana pelaksanaan hak atas tanah yang berbasis zona harga di Kabupaten Sleman?

Perbedaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah terletak pada subyek dan objek yang berbeda, selain itu, konteks arah pembahasannya juga berbeda.

- f. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Tanah, Tesis, Tahun 2017, ditulis oleh Purna Noor Aditama, S.H.<sup>18</sup>

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli? dan bagaimanakah upaya-upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tanah melalui jual beli?

Perbedaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah terletak pada subyek dan objek yang berbeda, selain itu, konteks arah pembahasannya juga berbeda.

---

<sup>18</sup><https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/9377>. Diakses pada tanggal 11 November 2022, pukul 13.42 WIB



Berdasarkan penelitian-penelitian di atas, terdapat beberapa ketersinggungan dengan apa yang dibahas oleh penulis, seperti pengawasan, pengendalian terhadap peralihan lahan, alih fungsi lahan, adanya dasar peraturan yang memberlakukan hal tersebut. Selain itu, ada juga dibahas mengenai penegakan, perlindungan dan upaya hukum didalamnya.

Namun demikian, pembahasan dalam penelitian-penelitian tersebut jelas berbeda dengan yang akan dibahas oleh penulis. Khususnya obyek yang digunakan yaitu penulis berfokus kepada Pembekuan Lahan dan Upaya Hukum dari Masyarakat, selain itu lokasinya jelas berbeda dimana penulis secara spesifik pada Rencana Ibu Kota Negara di Kalimantan Timur. Penulis berani menjamin bahwa penelitian ini belum pernah dilakukan khususnya dalam lingkup Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **a. Peralihan Hak Atas Tanah**

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.<sup>19</sup> Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peran yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyelesaian Hukum Tanah Nasional, dalam Hubungannya dengan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, Hlm. 3

<sup>20</sup> Imam Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1994, Hlm. 15

Hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya.<sup>21</sup> Oleh karena itu, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan, sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.<sup>22</sup>

Tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu di beri batasan, agar di ketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan dalam Hukum Tanah. Kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang pokok Agraria, dalam Pasal 4, ditegaskan di dalam buku Boedi Harsono:

“bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ..... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang ..... Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang dan lebar.”<sup>23</sup>

Politik Negara tentang pertanahan diberi landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

---

<sup>21</sup> Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan Mr. A. Soehardi, Mandar Maju, Bandung, 2006, Hlm. 66

<sup>22</sup> Otonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, Hlm. 18

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya, jilid 1, hukum tanah nasional*, Djambatan, 2003, Hlm. 18

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.<sup>24</sup>

Amanat konstitusi ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Maksud dan tujuan ditetapkannya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah:

- 1) Meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. mereka hidup diatas dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.<sup>25</sup> Tanah juga merupakan simbol sosial dalam masyarakat di mana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimiliki menjadi sebuah

---

<sup>24</sup> Hambali Thalib, *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta, Hlm. 2.

<sup>25</sup> G. Kartasoepatra dkk, *Hukum Tanah, jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina aksara, 1991, Hlm. 1.

sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat pendukungnya sehingga diperlukan pengaturan pendaftaran tanah sebagai implementasi penguasaan hak milik atas tanah tersebut.

Ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.<sup>26</sup> Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.<sup>27</sup>

Kewajiban pendaftaran tanah bagi setiap pemilik ataupun seseorang yang menguasai sebuah bidang tanah, sangat diperlukan sebagai dasar guna membuktikan kepemilikan tanah, sebab tanah memiliki nilai ekonomis, dimana hak milik tanah diperjualbelikan atau dapat dialihkan haknya.

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-

---

<sup>26</sup> Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta, 2008, Hlm. 69.

<sup>27</sup> *Ibid.* Hlm. 71

menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>28</sup>

Selanjutnya peralihan hak atas tanah dituangkan dalam pembuatan akta baik akta jual beli, akta waris atau akta hibah melalui notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah. Tujuannya adalah agar akta peralihan hak atas tanah tersebut dapat memiliki kekuatan pembuktian baik sebagai akta di sistem peradilan maupun akta yang dijadikan sebagai dasar pembuatan/pendaftaran atau perubahan sertifikat.

b. Efektivitas Hukum

Kamus besar bahasa Indonesia mendefinisikan efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibat, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-undang atau peraturan. Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau.<sup>29</sup> Kata "dia" dalam definisi tersebut jika dilihat dari aspek hukum dapat dikatakan sebagai aturan atau rancangan peraturan yang sudah ataupun akan dibuat.

Berbicara tentang efektivitas, maka tidak bisa dilepaskan dengan keberhasilan atas suatu tugas atau kebijakan. Efektivitas adalah unsur pokok mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditentukan didalam setiap kegiatan, program maupun peraturan baik pusat maupun daerah. Sesuatu

---

<sup>28</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 65

<sup>29</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm. 284

disebut efektif apabila tercapai tujuan ataupun sasaran seperti yang telah ditentukan sebelumnya. Demikian juga dalam pelaksanaan kebijakan itu dikatakan efektif jika kebijakan itu bisa berjalan sesuai dengan harapan pembuat kebijakan.<sup>30</sup>

Menurut Barda Nawawi Arief, efektivitas mengandung arti "keefektif-an" pengaruh atau efek keberhasilan, atau kemanjuran/kemujaraban.<sup>31</sup> Dengan kata lain efektivitas berarti tujuan yang telah direncanakan sebelumnya dapat tercapai, atau dengan kata lain sasaran tercapai karena adanya proses kegiatan.<sup>32</sup>

Effendy menjelaskan bahwa efektivitas merupakan "komunikasi yang prosesnya mencapai tujuan apa yang direncanakan dan sesuai dengan biaya yang dianggarkan, waktu dan jumlah personil yang ditentukan. Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa efektifitas adalah tercapainya tujuan atau sasaran yang telah ditentukan yaitu salah satu pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai dengan yang direncanakan sebelumnya.<sup>33</sup>

Richard M Streers mengemukakan bahwa efektivitas adalah jangkauan usaha tertentu suatu program sebagai suatu sistem dengan sumber daya dan sarana tertentu untuk memenuhi tujuan dan sasarannya

---

<sup>30</sup> BAPPEDA Kota Yogyakarta, *"Efektivitas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 64 tahun 2013 dalam Mewujudkan Ruang Terbuka Hijau Publik Kota Yogyakarta"*, 2016, Hlm. 134

<sup>31</sup> Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hlm. 85

<sup>32</sup> Muhammad Ali, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Angkasa, Bandung, 1997, Hlm. 89.

<sup>33</sup> Onong Uchjana Effendy, *Kamus Komunikasi*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1989, Hlm. 14.

tanpa melumpuhkan cara dan sumber daya itu serta tanpa mencari tekanan yang wajar terhadap pelaksanaannya.<sup>34</sup>

Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.<sup>35</sup>

Derajat dari efektivitas hukum ditentukan oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, "taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator berfungsinya suatu sistem hukum dan berfungsinya hukum merupakan pertanda hukum tersebut mencapai tujuan hukum yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup."<sup>36</sup>

Efektivitas Hukum adalah kesesuaian antara apa yang diatur dalam hukum dan pelaksanaannya. Kepatuhan tersebut bisa karena adanya paksaan dari hukum itu sendiri atau kesadaran dari masyarakat. Namun dalam realita seringkali hukum tidak dapat diterapkan secara efektif, itulah mengapa *das sollen* dan *das sein* tidak selalu berjalan selaras.

Studi Efektivitas Hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum,

---

<sup>34</sup> Richard M Steers, *Efektivitas Organisasi Perusahaan*, Erlangga, Jakarta, 1985, Hlm. 87.

<sup>35</sup> Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbanim *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Rajawali Press, Jakarta, Cetakan Kesatu, Edisi Pertama, 2013, Hlm. 375.

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*, Remaja Karya Bandung, 1985, Hlm. 7

yaitu perbandingan antara realitas hukum dan ideal hukum, secara khusus terlihat jenjang antara hukum dalam tindakandengan hukum dalam teori atau dengan kata lain kegiatan ini akan memperlihatkan kaitannya antara *law in the book* dan *law in action*.<sup>37</sup>

Pembahasan mengenai efektivitas hukum erat kaitannya dengan penerapan atau penegakan hukum. Arti Penegakan Hukum terletak pada kegiatan menyesuaikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan menjewantahkan dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.<sup>38</sup>

Penegakan hukum sebagai suatu proses, pada hakikatnya merupakan penerapan diskresi yang menyangkut membuat keputusan yang tidak secara ketat diatu oleh kaidah hukum, akan tetapi mempunyai unsur penilaian pribadi. Mengutip pendapat Roscoe Pound, maka La Favre menyatakan, bahwa pada hakikatnya diskresi berada di antara hukum dan moral (etika dalam arti sempit).<sup>39</sup>

Ruang lingkup dari istilah “penegak hukum” adalah luas sekali, oleh karena mencakup mereka yang secara langsung dan tidak langsung berkecimpung di bidang penegakan hukum.<sup>40</sup> Faktor-Faktor yang mungkin mempengaruhi penegakan hukum adalah sebagai berikut :

---

<sup>37</sup>Soleman B Taneko, *Pokok-pokok Studi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali Press, Jakarta, 1993, Hlm. 47-48.

<sup>38</sup>Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm. 5

<sup>39</sup>*Ibid*, Hlm. 7

<sup>40</sup>*Ibid*, Hlm. 19.



- 1) Faktor hukumnya sendiri, yang di dalam tulisan ini akan dibatasi pada undang-undang saja.
- 2) Faktor penegakan hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- 5) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia didalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Dengan demikian, maka kelima faktor tersebut akan dibahas di sini, dengan cara menyetengahkan contoh-contoh yang diambil dari kehidupan masyarakat Indonesia.<sup>41</sup>

Penegakan Hukum berasal dari undang-undang yang telah dibuat, tetapi penegakan hukum yang berasal dari undang-undang ini dapat mengalami gangguan yang disebabkan oleh:

- 1) Tidak diikutinya asas-asas berlakunya undang-undang;
- 2) Belum adanya peraturan pelaksanaan yang sangat dibutuhkan untuk menerapkan undang-undang;

---

<sup>41</sup>*Ibid*, Hlm. 8-9.

- 3) Ketidakjelasan arti kata-kata di dalam undang-undang yang mengakibatkan kesimpangsiuran di dalam penafsiran serta penerapannya.<sup>42</sup>

Kaitannya dengan kajian yang akan dibahas adalah untuk membedah bagaimana efektivitas hukum dari peraturan atau kebijakan pembekuan lahan tersebut. Selain itu, dapat memperlihatkan sejauhmana ketercapaian penerapan peraturan berdasarkan tujuannya serta bagaimana dampak pasca diterapkannya.

#### **G. Definisi Operasional**

Definisi operasional pada hal ini dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pemahaman dan beda penafsiran yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul. Sesuai dengan judul penelitian yaitu “Upaya Hukum Masyarakat Pemilik Tanah Atas Dampak Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara di Kalimantan Timur”, maka definisi operasional yang perlu dijelaskan, antara lain:

1. Upaya Hukum

Upaya Hukum berasal dari dua suku kata, yaitu upaya - usaha; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar, dan sebagainya); daya upaya:<sup>43</sup> sedangkan Hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah; undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup

---

<sup>42</sup>*Ibid*, Hlm. 18.

<sup>43</sup><https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Upaya>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 06.00 WIB

masyarakat; patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu; keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan); vonis.<sup>44</sup> Sehingga, upaya hukum dapat diartikan sebagai sebuah usaha yang dilakukan oleh seseorang pada bidang atau jalur hukum.

## 2. Hak

Kamus Besar Bahasa Indonesia hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan), kekuasaan yang benar atas sesuatu, derajat atau martabat.

## 3. Pembekuan Lahan

Definisi pembekuan lahan sebenarnya tidak diatur secara jelas dalam Undang-undang ataupun peraturan-peraturan, karena kata yang digunakan adalah Pengendalian dalam Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020. Namun, pembekuan lahan (*land freeze*) itu dilakukan supaya tidak terjadi transaksi atas tanah<sup>45</sup>, sehingga dapat dimaknai bahwa pembekuan lahan ini adalah kebijakan untuk menutup semua transaksi tanah di tempat Rencana Ibu Kota Negara.

## H. Metode Penelitian

### a. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk yuridis normatif dimana penulis berfokus kepada peraturan perundang-undangan yang mengatur suatu kebijakan, dalam hal ini adalah kebijakan pembekuan lahan di Kalimantan Timur.

---

<sup>44</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Hukum>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 05.44 WIB

<sup>45</sup> *Op., Cit.*, <https://www.inews.id/finance/bisnis/masih-ada-spekulan-beli-tanah-warga-di-ikn-padahal-transaksi-pertanahan-sudah-dibekukan>

Namun demikian, penulis akan mencoba mengambil data dilapangan untuk melihat dan membenturkan antara *Das Sollen* dan *Das Sein*, artinya bagaimana idealitas dengan realitas.

b. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara Dan Kawasan Penyangga.

c. Subyek Penelitian

Subjek penelitian adalah pihak-pihak atau orang yang dipilih oleh penulis untuk memberikan informasi atau keterangan tentang masalah yang diteliti berdasarkan pengetahuan atau kompetensinya. Beberapa diantaranya yaitu beberapa orang atau masyarakat yang juga terkena dampak namun sedang membutuhkan dana.

d. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yaitu di Wilayah Rencana Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara, khususnya Kalimantan Timur.

e. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh penelitian kepustakaan (*Library research*) dan data dari lapangan, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Penggunaan istilah bahan hukum merujuk pada Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm. 67.

Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara Dan Kawasan Penyangga.

Selain itu, penulis juga menggunakan hasil dari penelitian di lapangan dan peraturan perundang-undangan lain diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai bahan pendukung, Selanjutnya penulis akan menambahkan beberapa referensi yang relevan, baik dari buku, jurnal, karya tulis ilmiah dan lain-lain.

i. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui metode studi lapangan (*field fesearch*) dengan cara melakukan wawancara, dan metode penelitian studi pustaka (*library research*). Metode wawancara yaitu metode tanya jawab melalui tatap muka. Sedangkan metode *library research* yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan literatur (kepustakaan), baik berupa buku-buku, jurnal ilmiah, risalah siding, media massa dan internet serta referensi lain yang relevan guna menjawab berbagai rumusan masalah.

ii. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Data yang didapat oleh penulis dilapangan sebagai bahan primer disusun, digambarkan dan diuraikan secara sistematis, logis, efesien dan juga efektif. Setelah itu penulis akan mencoba

membenturkannya atau mengkaji dengan idealitanya sehingga nanti akan terjadi proses dialektika atau mencari kebenaran bukan hanya terjebak dalam fenomenologi ataupun satu perspektif saja. Setelah menyatukan semua *puzzle* maka penulis akan membuat sebuah kesimpulan ataupun hasil yang didapat dari penelitian ini.

Penulis mencoba menganalisis data dengan tidak hanya menggunakan subjektivitas dari penulis dalam kata lain penulis berusaha menganalisis secara objektif. Sebab pada kaidah dasar penelitian ilmiah mengharuskan agar penulis berusaha menegakkan objektivitas.

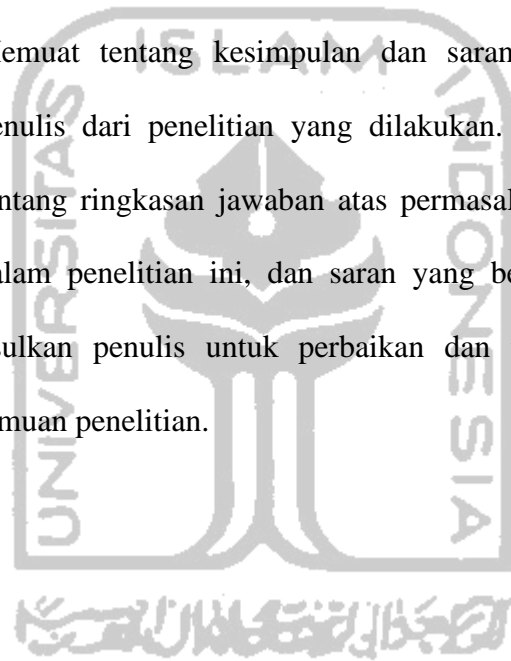
#### **I. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini akan disusun dalam 5 (lima) bab yang akan disusun sebagai berikut:

- BAB 1 : Memuat gambaran umum mengenai Upaya Hukum Masyarakat Pemilik Tanah Atas Dampak Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara di Kalimantan Timur yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, sistematika penulisan dan daftar pustaka.
- BAB 2 : Memuat tentang tinjauan umum mengenai Tanah, Pendaftaran, Bentuk-Bentuk dan Peralihan Hak Atas Tanah
- BAB 3 : Memuat tentang tinjauan umum mengenai Efektivitas Hukum Serta Gambaran Mengenai Ibu Kota Negara

BAB 4 : Bab ini menyajikan hasil penelitian yang di dapat dari lapangan dan analisis hasil penelitian tersebut. Sebagai bahan analisisnya menggunakan tinjauan pustaka dan landasan teori yang tercantum dalam tinjauan pustaka. Pembahasan pada bab ini adalah mengenai Upaya Hukum Masyarakat Pemilik Tanah Atas Dampak Kebijakan Pembekuan Lahan Rencana Ibu Kota Negara Di Kalimantan Timur

BAB 5 : Memuat tentang kesimpulan dan saran yang didapat oleh penulis dari penelitian yang dilakukan. Bab ini akan berisi tentang ringkasan jawaban atas permasalahan yang dianalisis dalam penelitian ini, dan saran yang berisi hal-hal yang di usulkan penulis untuk perbaikan dan terkait dengan hasil temuan penelitian.



## **BAB 2**

## **TINJAUAN UMUM MENGENAI TANAH, PENDAFTARAN, BENTUK-BENTUK DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

### **A. Definisi Pendaftaran Tanah**

#### 1. Tanah

Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dapat diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, daratan, permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.<sup>47</sup>

Sedangkan tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.<sup>48</sup> Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peran yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah.<sup>49</sup>

Hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah erat karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-

---

<sup>47</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>. Diakses pada tanggal 01 Mei 2023, pada pukul 00.33 WIB

<sup>48</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, dalam Hubungannya dengan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, Hlm. 3

<sup>49</sup> Imam Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1994, Hlm. 15



satunya.<sup>50</sup> Oleh karena itu, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan, sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.<sup>51</sup>

Tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu di beri batasan, agar di ketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan dalam Hukum Tanah. Kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang pokok Agraria, dalam Pasal 4, ditegaskan di dalam buku Boedi Harsono:

“bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ..... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang ..... Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang dan lebar.”<sup>52</sup>

Politik Negara tentang pertanahan diberi landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan Mr. A. Soehardi, Mandar Maju, Bandung, 2006, Hlm. 66

<sup>51</sup> Otonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, Hlm. 18

<sup>52</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya, jilid 1, hukum tanah nasional*, Djembatan, 2003, Hlm. 18

<sup>53</sup> Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta, Hlm. 2.

Amanat konstitusi ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Maksud dan tujuan ditetapkannya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah:

- 1) Meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. mereka hidup diatas dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.<sup>54</sup> Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

---

<sup>54</sup> G. Kartasoepatra dkk, *Hukum Tanah, jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina aksara, 1991, Hlm. 1.

Tanah juga dapat dikatakan mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Adapun *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>55</sup>

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.<sup>56</sup>

Terlebih, tanah juga merupakan simbol sosial dalam masyarakat di mana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimiliki menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat pendukungnya.

Maka, kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat seiring berjalannya waktu dan perkembangan zaman. Apabila adanya ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan

---

<sup>55</sup> Achmad Rubie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, Hlm. 1.

<sup>56</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, Hlm. 7.

kebutuhan akan tanah sangat besar akan berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah.

Salah satunya mengakibatkan peningkatan kegiatan peralihan hak atas tanah, sehingga diperlukan pengaturan mendasar yaitu pendaftaran tanah sebagai implementasi atau bukti dari penguasaan hak milik atas tanah yang kemudian menjadi sarana dan bentuk dalam proses peralihan hak atas tanah baik berupa jual beli, hibah, ataupun warisan.

Hal tersebut yang kemudian menjadi tujuan dari reformasi agraria yang hendak dicapai oleh UUPA dapat dilihat di dalam konsideran UUPA yang merumuskan tujuannya yakni:

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>57</sup>

## 2. Pendaftaran Tanah

Sebelum masuk kepada bagian peralihan hak, tentu pertama harus membahas terkait pendaftaran tanah. Kewajiban pendaftaran tanah bagi setiap pemilik ataupun seseorang yang menguasai sebuah bidang tanah, sangat diperlukan sebagai dasar guna membuktikan kepemilikan tanah,

---

<sup>57</sup> Antje M. Ma'moen, *Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung*, Disertasi, Universitas Padjajaran Bandung, 1996, Hlm. 2

sebab tanah memiliki nilai ekonomis, dimana hak milik tanah diperjualbelikan atau dapat dialihkan haknya.

Pendaftaran tanah terdiri dari dua kata yaitu “pendaftaran” dan “tanah”. Oleh karena itu untuk mengetahui pengertian pendaftaran tanah juga dapat dipisahkan dalam 2 (dua) pengertian yaitu disatu pihak pengertian tentang pendaftaran dan dipihak lain pengertian tentang tanah itu sendiri.<sup>58</sup>

Pendaftaran berasal dari kata “*Cadastré*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata “*Cadastré*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi.<sup>59</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pendaftaran adalah proses, cara, perbuatan mendaftar (mendaftarkan); pencatatan nama, alamat, dan sebagainya dalam daftar.<sup>60</sup> Sedangkan secara etimologis pendaftaran berasal dari kata “daftar” yang kemudian mendapat imbuhan “pe-an” sehingga berubah bentuk menjadi kata “pendaftaran”. Kata daftar

---

<sup>58</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Modul – Pendaftaran Tanah*, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014, Hlm. Hlm. 6 (diunduh dari <http://prodi1.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2016/12/Modul-Pendaftaran-Tanah.pdf>)

<sup>59</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999, Hlm. 18

<sup>60</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pendaftaran>. Diakses pada tanggal 05 Mei 2023, pukul 10.26 WIB

berarti catatan/tulisan yang diatur bersusun. Sedangkan kata “pendaftaran” mempunyai makna pencatatan/perbuatan mendaftarkan.<sup>61</sup>

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>62</sup>

Pendaftaran tanah menentukan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap. Ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.<sup>63</sup>

Misalnya saja terkait pembangunan, pemerintah dapat menentukan suatu tanah di sebuah daerah guna kepentingan dan kemajuan masyarakat, namun hal tersebut tidak dijalankan oleh rakyat. Pemerintah tentu memiliki rencana baik jangka panjang maupun pendek terkait itu. Namun pemerintah tidak serta merta melakukan pembangunan, tentu ada

---

<sup>61</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Modul – Pendaftaran Tanah, Op., Cit.*

<sup>62</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, 2007, Hlm.72

<sup>63</sup> Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta, 2008, Hlm. 69.

prosedur-prosedur yang harus dijalankan, seperti pembebasan lahan. Oleh karena itu akselerasi pembangunan sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>64</sup>

Maka diselenggarakan pendaftaran tanah yaitu dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (*rechtskadarter* atau *legal cadastre*).<sup>65</sup> Hal tersebut untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah.<sup>66</sup>

Upaya Pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), kemudian diikuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, diatur adanya macam-macam

---

<sup>64</sup> Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, Hlm. 91

<sup>65</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003, Hlm. 106

<sup>66</sup> Aartjie Tehupeiroy, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Raih Asas Sukses*, Cetakan ke 1, Jakarta, 2012, Hlm. 6

hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana, yaitu Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP) Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian direvisi dengan terbitnya PP Nomor 24 Tahun 1997, hadirnya peraturan pelaksana ini menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian hukum pada para pemilik tanah, karena revisi tersebut sangatlah penting.<sup>67</sup>

Mengingat pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Adanya PP Nomor 10 tahun 1961 untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum adanya kedua produk hukum ini, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah.<sup>68</sup>

Perubahan dari PP Nomor 10 Tahun 1961 dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadikan aturan pelaksana dari UUPA lebih sempurna. Penyempurnaan itu meliputi berbagai hal yang belum jelas dalam

---

<sup>67</sup> Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Op., Cit.*

<sup>68</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hlm.112



peraturan yang lama (PP Nomor 10 Tahun 1961), antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping memberi kepastian hukum juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.<sup>69</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.<sup>70</sup> Parlindungan berpendapat bahwa jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, karena:<sup>71</sup>

- 1) Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- 2) Dengan informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.
- 3) Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.

Lebih lanjut, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H menyatakan terkait konsep kepastian hukum sebagai berikut:<sup>72</sup>

---

<sup>69</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hlm. 161

<sup>70</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Op., Cit., Hlm. 72

<sup>71</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Mandar Maju, Bandung, 2002, Hlm. 112

<sup>72</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1988, Hlm. 136

“Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat “*lex dura, set tamen scripta*” (undang-undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).”

Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.<sup>73</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya di bebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.<sup>74</sup>

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:<sup>75</sup>

- 1) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
- 2) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu;
- 3) Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan
- 4) Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

---

<sup>73</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, Hlm. 15

<sup>74</sup> *Ibid.* Hlm. 71

<sup>75</sup> Aartjie Tehupeiroy, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Op., Cit.*, Hlm. 6 - 7

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni:<sup>76</sup>

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Ketentuan pasal tersebut menjelaskan bahwa setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.

Maka pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan

---

<sup>76</sup> Arie Sukanti Hutagalung et.al., *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Edisi 1, Cetakan Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, Hlm. 133

pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>77</sup>

Adapun mengenai obyek pendaftaran tanah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan lebih luas, yaitu tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak-hak yang lain. Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan obyek-obyek pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.<sup>78</sup>

Selanjutnya terkait pemakaian tanah maka kepemilikan itu penting, hanya saja untuk pengakuan kebenaran kepemilikan ini biasanya harus dibuktikan dengan suatu surat atau tulisan. Sedangkan penguasaan tanah merupakan suatu fakta, dan sebagai fakta, dapat saja tanpa memandang ada atau tidak adanya bukti dokumen untuk menyatakan kebenarannya.<sup>79</sup>

Selain itu, dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam

---

<sup>77</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, Hlm. 59

<sup>78</sup> Linda M. Sahono, *Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, Jurnal Perspektif, Edisi No. 2, Vol.17, 2012, Hlm. 92

<sup>79</sup> R I Gusti Nyoman Guntur, *Modul – Pendaftaran Tanah, Op., Cit.* Hlm. 5

penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>80</sup>

Pasal 1 angka 11 dan 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan dua cara, yaitu sistematis dan sporadis. Adapun jika dijabarkan maka kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara tersebut yaitu:<sup>81</sup>

1. Pendaftaran tanah secara sistematis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2. Pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.

Terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subyek hak juga diberikan wewenang untuk

---

<sup>80</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, Hlm. 31-32

<sup>81</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006, Hlm. 29

memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Dengan demikian akan terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subyek hak dalam kepemilikan dan penggunaan tanahnya. Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.<sup>82</sup>

Kepastian hukum tersebut berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.<sup>83</sup>

#### **B. Jenis - Jenis Hak Atas Tanah di Indonesia**

Upaya Pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), kemudian diikuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, diatur adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat

---

<sup>82</sup> Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, E – Jurnal Vol. 2, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Al – Azhar, 2017, Hlm. 23 (diunduh dari <https://jurnal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/download/744/528>).

<sup>83</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Modul – Pendaftaran Tanah, Op., Cit.* Hlm 4

diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.

Meskipun sebenarnya ada beberapa kategori dalam penggolongan hak atas tanah seperti misalnya menurut hukum perdata barat, adat maupun UUPA. Namun disini penulis mencoba untuk mengerucutkan dengan hanya menjabarkan hak atas tanah menurut UUPA. Menurut Urip Santoso, Hak-hak perseorangan atas tanah berupa Hak Atas Tanah, Wakaf Tanah Hak Milik, Hak Tanggungan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>84</sup> Sedangkan hak-hak atas tanah menurut ketentuan yang ditetapkan UUPA Pasal 16 terdiri dari:

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak sewa,
- e. Hak membuka tanah,
- f. Hak memungut-hasil hutan,
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pertama, mengenai Hak Milik. Berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun

---

<sup>84</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, Hlm. 83

menurun artinya bahwa tanah tersebut dapat diwariskan apabila ada ahli warisnya jikalau pemilik tanah tersebut meninggal dunia, sepanjang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Terkuat, artinya tidak mudah hapus, hak yang lebih kuat dari hak atas tanah yang lainnya, waktu tidak terbatas dan dapat diwariskan, mudah dipertahankan apabila ada gangguan dari pihak lain. Terpenuh artinya hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain maupun tidak, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik harus melaksanakan apa yang diamanatkan dapa UUPA, bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yaitu penggunaan tanah harus berdasarkan dengan keadaan dan sifat haknya, tanah tersebut harus diurusi agar kesuburan terjaga dan menjegah kerusakan pada tanah tersebut, dan dalam menggunakan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi orang lain.<sup>85</sup>

Kedua, Hak Guna Usaha, pengaturannya tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian secara khusus diatur pula dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Kemudian, secara khusus lagi dalam pasal 50 ayat (2), yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur di

---

<sup>85</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke 5, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, Hlm. 90 - 91



dalam peraturan perundangundangan, yaitu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha.

Hak Guna Usaha berbeda dengan Hak *Erpacht* walaupun ide dari terbentuknya Hak Guna Usaha tersebut berasal dari Hak *Erpacht*. Begitu pun pula, dalam Hukum adat tidak mengenal adanya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, kedua hak ini merupakan hak yang baru diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat sekarang ini.<sup>86</sup>

Berdasarkan pasal 28 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan Pertanian, Perikanan atau peternakan. Subyek yang bisa mendapatkan Hak Guna Usaha sesuai pasal 30 ayat (1) UUPA *jo.* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Subyek Hak Guna Usaha yang mempunyai Hak tersebut, akan tetapi tidak memenuhi sebagaimana yang dipersyaratkan dalam pasal 30 ayat (1) UUPA subjek hak Guna usaha wajib melaporkan dalam jangka waktu 1 tahun atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam hal ini. Akan tetapi jika dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka hak tersebut hapus demi hukum.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Imam Soe tiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994, Hlm. 73

<sup>87</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm 18

Ketentuan tersebut kembali lagi dijelaskan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. Dari pasal 30 tersebut diatas, dapat dirumuskan bahwa undangundang telah memperluas subjek yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Selain perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah, kemungkinan juga Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha atas tanah tersebut.

Akan tetapi, perlu diperhatikan Badan Hukum yang mendapatkan Hak Guna Usaha tersebut harus memenuhi beberapa syarat berdasarkan pasal 30 UUPA berikut ini:<sup>88</sup>

1. Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia,
2. Berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bahwa penggunaan untuk pertama kali adalah selama 35 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu selama 25 tahun. Apabila jangka waktu tersebut berakhir, maka Hak Guna Usaha tersebut dapat di perbaharui kembali dengan jangka waktu paling lama 35 tahun. Berdasarkan Pasal 9 bahwa untuk melakukan perpanjangan waktu atau pembaharuan terhadap Hak Guna Usaha maka harus memenuhi persyaratan yang telah diatur didalam Peraturan Pemerintah.<sup>89</sup>

Ketiga, mengenai Hak Guna Bangunan. Berdasarkan Pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas

---

<sup>88</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, Hlm. 151

<sup>89</sup> *Ibid.* Hlm. 132 -135

tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini Pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah bangunan tersebut. Sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Sehingga disini berarti Pemegang Hak Guna Bangunan adalah berberda dengan pemegang Hak Milik atas tanah, atau dapat diartikan pemegang Hak Guna bangunan bukanlah pemilik dari hak atas tanah tersebut.<sup>90</sup>

Pasal 36 ayat 1 mengatur mengenai siapa yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan bahwa yang dapat mempunyai hak Guna Bangunan adalah perseorangan warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesai. Dalam hal ini telah disebutkan di dalam pasal 39 UUPA, badan hukum dimungkinkan memiliki Hak Guna Bangunan dengan memenuhi syarat yang telah ditetapkan sebagai berikut:<sup>91</sup>

- 1) Didirikan menurut ketentuan Hukum Indonesia; dan
- 2) Badan hukum tersebut berkedudukan di Indonesia.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan, berdasarkan pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1996 mementukan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;

---

<sup>90</sup> *Ibid.* Hlm. 190

<sup>91</sup> *Ibid.* Hlm.191

3) Tanah Hak Milik.

Pasal 35 (1) UPPA menyebutkan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, bahwa hak guna bangunan diberikan jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.<sup>92</sup> maka dari itu, atas dasar permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.<sup>93</sup> Mengenai hapusnya Hak Guna bangunan telah disebutkan dalam pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 yang dinyatakan Hak Guna Bangunan hapus dikarenakan sebagai berikut:<sup>94</sup>

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjiannya;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang HPL atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena;
- 3) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32 atau;
- 4) Dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau;
- 5) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 6) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 7) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
- 8) Ditelantarkan;
- 9) Tanahnya musnah;
- 10) Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Keempat, mengenai Hak Pakai. Berdasarkan pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang

---

<sup>92</sup> Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*, Armico, Bandung, 1989, Hlm. 18

<sup>93</sup> G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1986, Hlm. 10

<sup>94</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah, Op., Cit.*, Hlm. 219

langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila milik orang lain maka berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa.

Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya perternakan, perikanan, pertanian, perkebunan.<sup>95</sup> Mengenai siapa saja yang dapat mempunyai Hak Pakai diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 39 lebih rinci yang dapat mempunyai Hak Pakai,<sup>96</sup>

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan Berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 6) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 7) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

### **C. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya.<sup>97</sup> Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang

---

<sup>95</sup> Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi I, Volume 2, 2014, Hlm. 2.

<sup>96</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Op., Cit., Hlm. 115

<sup>97</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, surabaya, 2015, Hlm. 119

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>98</sup>

Maka peralihan hak atas tanah dapat dikatakan sebagai salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Menurut CST Kansil, bahwa segala perbuatan hukum manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum.<sup>99</sup> Lebih lanjut, menurut Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Hal tersebut pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 65

<sup>99</sup> CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, JBalai Pustaka, Jakarta, 1986, Hlm. 119

<sup>100</sup> Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, Hlm. 271

Ada beberapa cara untuk memperoleh hak milik atas tanah, seperti melalui peralihan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menegaskan bahwa:

- a. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA;
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Sedangkan menurut Hukum Perdata ada beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yakni sebagai berikut.<sup>101</sup>

- 1) Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemilikinya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya. Orang yang mengakui ini mempunyai hak milik atas benda tersebut. Misalnya menangkap ikan di laut, berburu rusa di hutan dan sebagainya.
- 2) Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya, misalnya karena jatuh di jalan, atau karena hilang akibat banjir, kemudian ditemukan oleh seseorang, sedangkan ia tidak mengetahui siapa pemilikinya.
- 3) Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak, misalnya jual beli, sewa-menyewa, hibah, warisan. Dengan adanya penyerahan itu, maka hak kebendaan atas benda berpindah kepada yang memperoleh hak.
- 4) Dengan cara daluwarsa, hak kebendaan diperoleh dengan cara daluwarsa (lampau waktu). Daluwarsa benda bergerak dan tidak bergerak tidak sama. Bagi siapa yang menguasai benda bergerak misalnya dengan cara menemukan di jalan, hak milik diperoleh setelah lampau waktu tiga tahun sejak ia menguasai benda bergerak itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah dalam hal adanya alas hak selama 20 tahun, dan dalam hal tidak adanya alas hak selama 30 tahun. Setelah lampau waktu 20 tahun atau 30 tahun itu, orang yang menguasai benda tidak bergerak tersebut memperoleh hak milik.

---

<sup>101</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 140

- 5) Dengan pewarisan, hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Ada tiga macam hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUH Perdata.
- 6) Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada, misalnya hak cipta atas suatu lukisan, lagu, buku dan sebagainya.
- 7) Dengan cara ikutan/turunan, tumbuh-tumbuhan yang berada di atas tanah, dinyatakan sebagai benda ikutan dari tanah itu, orang yang membeli tanah tersebut berhak pula atas tumbuh-tumbuhan yang ada di atasnya.

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>102</sup> Lebih lanjut penjelasan mengenai beberapa macam peralihan hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:<sup>103</sup>

- 1) Jual beli tanah menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.
- 2) Jual beli tanah menurut UUPA, dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.
- 3) Penghibahan tanah, hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.
- 4) Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA.

---

<sup>102</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 65

<sup>103</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Op., Cit., Hlm. 71



Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah merupakan salah satu yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia. Ketentuan mengenai Hak milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 20 hingga pasal 27 UUPA.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Dua bentuk dalam peralihan ini dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>104</sup>

- a. Beralih  
Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemillik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hukum
- b. Dialihkan/pemindahan hak  
Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang

---

<sup>104</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Op., Cit.*, Hlm. 93 -94

Beralihnya Hak Milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.<sup>105</sup>

Namun demikian, Peralihan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui kegiatan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdota perjanjian jual beli adalah “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>106</sup>

Maka jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (saksi penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (saksi pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>107</sup>

Perjanjian dalam KUHPerdota terdapat dalam Pasal 1313 isinya menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. R. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa “kontrak adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk

---

<sup>105</sup> *Ibid.* Hlm. 92

<sup>106</sup> R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, Hlm. 79

<sup>107</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm. 13

melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut kontrak itu.<sup>108</sup>

Artinya jual beli memiliki dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).<sup>109</sup>

Berdasarkan uraian di atas, bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian, pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdara, tetapi bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, untuk sah suatu perjanjian. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi: Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang diperkenankan.

---

<sup>108</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2002, Hlm. 22

<sup>109</sup> Effendi Perangin-angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Hlm. 8

Jual-beli hak atas tanah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam jual beli hak atas tanah, dimana penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana terkandung dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang 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 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>110</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>111</sup>

Selanjutnya menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria *jo* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk 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>112</sup>

Selain peralihan berdasarkan jual beli, yang sering banyak terjadi adalah pelepasan atau pembebasan dan pencabutan hak atas tanah oleh Negara. Pengaturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum selain diatur dalam UUPA, namun juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.

---

<sup>110</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1982 Hlm. 117

<sup>111</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, Hlm. 73

<sup>112</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, Hlm. 83

Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah menjabarkan bahwa yang dimaksud dengan pembebasan lahan adalah kegiatan untuk melepaskan hubungan hukum yang terdapat pada pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Tertera pada Pasal 10 huruf b Undang-Undang itu jalan Tol sebagai kepentingan umum dalam masyarakat setempat. Maksud pada Pengadaan Tanah menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden (selanjutnya disebut Perpres) Nomor 65 Tahun 2006 adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lainnya yang ada kaitannya dengan tanah. Pengadaan tanah menurut Perpres Tahun 2006 selain dengan memberikan ganti kerugian upaya yang dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menerangkan dengan pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian secara layak dan adil kepada yang berhak. Pengadaan tanah secara umum terbagi menjadi dua jenis yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atas kepentingan umum, berbeda dengan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial.

Adapun terdapat pengertian mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangat banyak dibahas di kajian teori. Umum dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan dengan cara dan menggunakan lembaga hukum

yang pertama, yaitu pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.<sup>113</sup>

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, terdapat definisi gamblang mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kepentingan umum yang dimaksudkan adalah kepentingan yang secara garis besar tidak terlepas dari masyarakat, selanjutnya dalam Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 menghimbau bahwa Pembangunan untuk Kepentingan Umum dibatas untuk terselenggaranya kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah.

Maka demikian pembangunan untuk kepentingan umum disudutkan untuk mencari sebuah keuntungan.<sup>114</sup> Hal tersebut mirip dengan pendapat Maria SW Soemardjono yaitu berpendapat bahwa dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut pada kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.<sup>115</sup> Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya. Menurut Adrian Sutedi menganut tiga prinsip yang diulas bahwa adanya murni dari kegiatan untuk kepentingan umum, yaitu:<sup>116</sup>

- a. Kegiatan yang dimiliki oleh pemerintah itu sendiri.
- b. Memberikan jeda pada proses pelaksanaan dan pengelolaan.
- c. Tidak mudah untuk mencari keuntungan.

---

<sup>113</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 46

<sup>114</sup> AA. Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertahanan*, Sinar Harapan, Jakarta, 1996, Hlm 291

<sup>115</sup> Maria SW Soemardjono, *Kebijakan Pertahanan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005, Hlm. 20

<sup>116</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi 1, Cetakan ke 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 45

Sehingga dapat disimpulkan bahwa kegiatan pengadaan tanah murni tersebut untuk kepentingan umum. John Salindeho berpendapat bahwa makna kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama yang berasal dari rakyat atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan memperbarui terkait Wawasan Nusantara.<sup>117</sup>

Pada pengadaan tanah dengan cara pelepasan hak atas tanah berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang dimaksudkan kepentingan umum adalah kepentingan khalayak umum yang mayoritas terdiri dari lapisan masyarakat. Bahwa kepentingan umum dapat disebutkan untuk keperluan orang banyak dengan cakupan tujuan yang luas. Namun masih terlalu umum dan tidak ada zona batasnya.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tidak merombak suatu konsep kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Berdasarkan pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksudkan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973, tidak tertera penjelasan mengenai pengertian kepentingan umum yang merupakan konsep esensial dalam pencabutan hak atas tanah, namun terdapat konsep kepentingan umum yang dipaparkan dalam Instruksi Presiden Nomor 9

---

<sup>117</sup> John Selindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1998, Hlm. 12



Tahun 1973. Suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai berbagai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut:

- 1) Kepentingan bangsa dan negara, atau;
- 2) Kepentingan masyarakat luas, atau;
- 3) Kepentingan rakyat banyak atau bersama, atau;
- 4) Kepentingan pembangunan.

Jika diamati terkait ruang lingkup kepentingan umum adalah kepentingan masyarakat. Apabila kepentingan masyarakat luas, kepentingan rakyat banyak/bersama dan kepentingan Pembangunan, maka rumusan kepentingan umum dilakukan secara limitatif. Apabila dilihat dari segi substansi nya, pengertian dari kata-kata (Negara, bangsa, masyarakat dan banyak pula pembangunan) merupakan istilah-istilah bersifat abstrak, istilah tersebut dapat ditafsirkan secara luas.

Apabila dikatakan bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang beraku di Indonesia, secara formal pula pengertian kepentingan umum dirumuskan secara limitatif, akan tetapi secara materiil hal tersebut merupakan rumusan yang fakultatif.<sup>118</sup> Tercantum pada Pasal 10 yang mengatakan bahwa mengenai pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah itu sendiri atau dari pemerintah daerah yang meliputi:<sup>119</sup>

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;

---

<sup>118</sup> Ade Arif Firmansyah, *Pergeseran Pola Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2018, Hlm. 14

<sup>119</sup> Pasal 10 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012

- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Selanjutnya mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial. Pengertian kepentingan swasta adalah suatu kepentingan yang diperuntukkan semata-mata untuk memperoleh keuntungan, sehingga kepentingan yang diperuntukkan dan segi kemanfaatannya dan hanya bisa dinikmati bersama pada pihak-pihak tertentu tidak dari ruang lingkup masyarakat luas.

Misalnya, seperti kawasan perumahan mahal (*elite*) dan mengkhususkan pada peruntukan lainnya yang menjerumus dengan tujuan untuk mendapatkan semata-mata untuk keuntungan. Jadi, terlebihnya tidak serta merta untuk semua orang yang mendapatkan perolehan manfaat dari pembangunan itu sendiri, hanya pada orang yang berkepentingan saja. Pengadaan tanah pada kepentingan swasta dapat dilakukan secara langsung antara si pemilik tanah dan orang yang membutuhkan tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.<sup>120</sup>

---

<sup>120</sup> Ade Arif Firmansyah, *Pergeseran Pola Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2018, Hlm. 17



### **BAB III**

## **TINJAUAN UMUM MENGENAI EFEKTIVITAS HUKUM SERTA GAMBARAN MENGENAI IBU KOTA NEGARA**

### **A. Definisi dan Konsep Efektivitas Hukum**

#### **1. Definisi Efektivitas Hukum**

Kamus besar bahasa Indonesia mendefinisikan efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibat, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-undang atau peraturan. Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau.<sup>121</sup> Kata "dia" dalam definisi tersebut jika dilihat dari aspek hukum dapat

---

<sup>121</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm. 284

dikatakan sebagai aturan atau rancangan peraturan yang sudah ataupun akan dibuat.

Berbicara tentang efektivitas, maka tidak bisa dilepaskan dengan keberhasilan atas suatu tugas atau kebijakan. Efektivitas adalah unsur pokok mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditentukan didalam setiap kegiatan, program maupun peraturan baik pusat maupun daerah. disebut efektif apabila tercapai tujuan ataupun sasaran seperti yang telah ditentukan sebelumnya. demikian juga dalam pelaksanaan kebijakan itu dikatakan efektif jika kebijakan itu bisa berjalan sesuai dengan harapan pembuat kebijakan.<sup>122</sup>

Artinya kesesuaian apa yang diharapkan oleh pembuat kebijakan dengan apa yang terlaksana dilapangan haruslah mencapai kesamaan atau bahkan lebih baik dari apa yang diharapkan, sehingga hal tersebut dapat dikatakan efektif. Akan tetapi kenyataan tidak selalu berjalan beriringan dengan apa yang diharapkan, sehingga disitulah titik efektivitas hukum menilai suatu hal atau suatu peraturan dapat dikatakan efektif. Beberapa pendapat menjelaskan mengenai efektivitas hukum adalah sebagai berikut:

Efektifitas menurut Amin Tunggal Widjaya adalah hasil membuat keputusan yang mengarahkan melakukan sesuatu dengan benar, yang membantu memenuhi misi suatu perusahaan atau pencapaian tujuan.<sup>123</sup> Sarwoto mengistilahkan efektifitas dengan “berhasil guna” yaitu

---

<sup>122</sup> BAPPEDA Kota Yogyakarta, *"Efektivitas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 64 tahun 2013 dalam Mewujudkan Ruang Terbuka Hijau Publik Kota Yogyakarta"*, 2016, Hlm. 134

<sup>123</sup> Widjaya, Amin Tunggal, *Manajemen suatu pengantar cetakan pertama*, Rineka cipta jaya, Jakarta, 1993, Hlm. 32

pelayanan yang baik corak dan mutunya benar-benar sesuai kebutuhan dalam pencapaian tujuan suatu organisasi.<sup>124</sup>

Menurut Barda Nawawi Arief, efektivitas mengandung arti "keefektif-an" pengaruh atau efek keberhasilan, atau kemanjuran/kemujaraban.<sup>125</sup> Dengan kata lain efektivitas berarti tujuan yang telah direncanakan sebelumnya dapat tercapai, atau dengan kata lain sasaran tercapai karena adanya proses kegiatan.<sup>126</sup>

Effendy menjelaskan bahwa efektivitas merupakan "komunikasi yang prosesnya mencapai tujuan apa yang direncanakan dan sesuai dengan biaya yang dianggarkan, waktu dan jumlah personil yang ditentukan. Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa efektifitas adalah tercapainya tujuan atau sasaran yang telah ditentukan yaitu salah satu pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai dengan yang direncanakan sebelumnya.<sup>127</sup>

Richard M Streers mengemukakan bahwa efektivitas adalah jangkauan usaha tertentu suatu program sebagai suatu sistem dengan sumber daya dan sarana tertentu untuk memenuhi tujuan dan sarannya

---

<sup>124</sup> Sarwoto, *Dasar-Dasar organisasi dan Managemen*, ghala Indonesia, Jakarta, 1990, Hlm. 126

<sup>125</sup> Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hlm. 85

<sup>126</sup> Muhammad Ali, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Angkasa, Bandung, 1997, Hlm. 89.

<sup>127</sup> Onong Uchjana Effendy, *Kamus Komunikasi*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1989, Hlm. 14.

tanpa melumpuhkan cara dan sumber daya itu serta tanpa mencari tekanan yang wajar terhadap pelaksanaannya.<sup>128</sup>

Pendapat lain juga dikemukakan oleh Agung Kurniawan bahwa efektivitas merupakan kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya.<sup>129</sup>

Efektivitas Hukum yang dikemukakan oleh Anthoni Allot sebagaimana dikutip Felix adalah sebagai berikut:

Hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan.<sup>130</sup>

Berdasarkan pendapat para ahli diatas, disimpulkan bahwa efektivitas merupakan suatu sasaran atau tujuan yang dikehendaki telah tercapai, maka hal tersebut dapat dikatakan efektif, begitu pula sebaliknya apabila sasaran tidak tercapai dalam waktu yang ditentukan, maka pekerjaan itu tidak efektif. Hal itu menjadi tujuan ukuran untuk menentukan efektif tidaknya tujuan atau sasaran yang digariskan atau

---

<sup>128</sup> Richard M Steers, *Efektivitas Organisasi Perusahaan*, Erlangga, Jakarta, 1985, Hlm. 87.

<sup>129</sup> Agung Kurniawan, *Transformasi Pelayanan Publik*, Yogyakarta, Pembaharuan, 2005, Hlm. 109

<sup>130</sup> Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbanim *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Rajawali Press, Jakarta, Cetakan Kesatu, Edisi Pertama, 2013, Hlm. 303

dengan kata lain untuk mengukur tingkat efektivitas adalah perbandingan antara rencana atau target yang telah ditentukan dengan hasil yang dicapai.

Pengertian efektivitas yaitu berada pada pencapaian tujuan. Ini dapat dikatakan efektif apabila tujuan atau sasaran yang dikehendaki dapat tercapai sesuai dengan rencana semula dan menimbulkan efek atau dampak terhadap apa yang diinginkan atau diharapkan. Tingkat efektivitas dapat diukur dengan membandingkan antara rencana atau target yang telah ditentukan dengan hasil yang dicapai, maka usaha atau hasil pekerjaan tersebut itulah yang dikatakan efektif, namun jika usaha atau hasil pekerjaan yang dilakukan tidak tercapai sesuai dengan apa yang direncanakan, maka hal itu dapat dikatakan tidak efektif.

## 2. Konsep Efektivitas Hukum

Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.<sup>131</sup>

Derajat dari efektivitas hukum ditentukan oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, "taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator berfungsinya suatu sistem hukum dan berfungsinya hukum merupakan

---

<sup>131</sup> *Ibid*, Hlm. 375.

pertanda hukum tersebut mencapai tujuan hukum yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup."<sup>132</sup>

Efektivitas Hukum adalah kesesuaian antara apa yang diatur dalam hukum dan pelaksanaannya. Kepatuhan tersebut bisa karena adanya paksaan dari hukum itu sendiri atau kesadaran dari masyarakat. Namun dalam realita seringkali hukum tidak dapat diterapkan secara efektif, itulah mengapa *das sollen* dan *das sein* tidak selalu berjalan selaras.

Studi Efektivitas Hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum, yaitu perbandingan antara realitas hukum dan ideal hukum, secara khusus terlihat jenjang antara hukum dalam tindakan dengan hukum dalam teori atau dengan kata lain kegiatan ini akan memperlihatkan kaitannya antara *law in the book* dan *law in action*.<sup>133</sup> Dalam realita kehidupan masyarakat, seringkali penerapan hukum tidak efektif, sehingga wacana ini menjadi perbincangan menarik untuk dibahas dalam prespektif efektivitas hukum.<sup>134</sup>

Persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum. Artinya hukum benar-benar

---

<sup>132</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*, Remaja Karya Bandung, 1985, Hlm. 7

<sup>133</sup> Soleman B Taneko, *Pokok-pokok Studi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali Press, Jakarta, 1993, Hlm. 47-48.

<sup>134</sup> Septi Wahyu Sandiyoga, *"Efektivitas Peraturan Walikota Makassar Nomor 64 Tahun 2011 tentang Kawasan Bebas Parkir di Lima Ruas Bahu Jalan Kota Makassar"*, Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar, 2005, Hlm. 11



berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas hukum berkaitan erat dengan faktor-faktor sebagai berikut:<sup>135</sup>

- a. Usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat, yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi, mengakui, dan menaati hukum.
- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang hukum karena takut pada petugas atau polisi, menaati suatu hukum hanya karena takut terhadap sesama teman, menaati hukum karena cocok dengan nilai-nilai yang dianutnya.
- c. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendek jangka waktu dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil.

Meskipun dalam hukum ada asas fiksi hukum atau asas dimana semua orang dianggap mengetahui hukum, akan tetapi dalam realita hal tersebut tidak selalu terjadi, masyarakat juga membutuhkan sosialisasi dan penjelasan mengenai sebuah aturan tertentu. Akan tetapi ada pula masyarakat yang tidak mencari tahu atau tidak ingin tahu karena merasa aturan tersebut tidak berpengaruh bahkan tidak berdampak langsung dalam masyarakat.

Menurut Achmad Ali, kesadaran hukum, ketaatan hukum dan efektivitas perundang-undangan, adalah 3 (tiga) unsur yang saling berhubungan. Seiring orang mencampuradukkan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum, padahal kedua hal itu sangat erat hubungannya,

---

<sup>135</sup> Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat, Bandung, Alumni*, 1985, Hlm. 45

namun tidak persis sama. Kedua unsur itu sangat menentukan atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan dalam masyarakat.<sup>136</sup>

Lebih lanjut, ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.<sup>137</sup>

Sehingga banyak faktor yang dapat dipertimbangkan sebagai bentuk tolak ukur maupun penilaian terhadap seberapa efektif hukum tersebut. Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa dalam sosiologi hukum masalah kepatuhan atau ketaatan hukum terhadap kaidah-kaidah hukum pada umumnya telah menjadi faktor yang pokok dalam mengukur efektif tidaknya sesuatu yang ditetapkan dalam hukum ini.<sup>138</sup>

Faktor-faktor yang mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum antara lain<sup>139</sup> :

- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.

---

<sup>136</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2008, Hlm. 191

<sup>137</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Kencana, Jakarta, 2009, Hlm. 375.

<sup>138</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu pengantar*, Rajawali Pers, Bandung, 1996, Hlm.

<sup>139</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, *Op.Cit.*, Hlm. 376.

- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu. Jika hukum yang dimaksud adalah perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang (*prohibitur*) lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan (*mandatur*).
- d. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
- e. Berat ringannya sanksi yang diancam dalam aturan hukum harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
- f. Kemungkinan bagi penegak hukum untuk memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).
- g. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target diberlakukannya aturan tersebut.
- h. Efektif atau tidak efektifnya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- i. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Ketaatan hukum tersebut dapat memperlihatkan bagaimana keberlakuan hukum di masyarakat. Hal ini selaras dengan apa yang disampaikan oleh Hans Kelsen yaitu keberlakuan hukum berarti bahwa orang bertindak sebagaimana seharusnya sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksana norma jika validitas adalah kualitas hukum, maka keberlakuan

adalah kualitas perbuatan manusia sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri.<sup>140</sup>

Hal itu jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain:<sup>141</sup>

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Indonesia merupakan negara hukum, artinya segala sesuatunya didasarkan kepada hukum yang sudah dirumuskan dan disahkan sehingga menjadi landasan dalam kehidupan bermasyarakat. Produk hukum tersebut berupa peraturan perundang-undangan, sehingga kajian efektivitas hukum lebih menitikberatkan terhadap peraturan perundang-undangan. Bustanul Arifin yang dikutip oleh Raida L Tobing dkk, mengatakan bahwa dalam negara yang berdasarkan hukum, berlaku efektifnya sebuah hukum apabila didukung oleh tiga pilar, yaitu:

- a. Lembaga atau penegak hukum yang berwibawa dapat diandalkan;
- b. Peraturan hukum yang jelas sistematis;

---

<sup>140</sup> Hans Kelsen, *General Teory of Law and State, Translete by Anders Wedber, New York: Russel and Russel, 1991*, dikutip dari Jimly Ashidiqqie dan M ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, Hlm. 39-40

<sup>141</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum, Op.Cit.*, Hlm. 378.

c. Kesadaran hukum masyarakat tinggi.<sup>142</sup>

Namun, peraturan perundang-undangan bukan menjadi keseluruhan tolak ukur yang dijadikan penilaian efektif atau tidaknya hukum, karena ada beberapa faktor lain yang mempengaruhi dan memiliki persentase yang cukup besar. Sebagaimana pendapat Achmad Ali bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.<sup>143</sup>

3. Penegakan Hukum sebagai Tolak Ukur Efektivitas Hukum

Pembahasan mengenai efektivitas hukum erat kaitannya dengan penerapan atau penegakan hukum. Arti Penegakan Hukum terletak pada kegiatan menyesuaikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan menjewantahkan dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.<sup>144</sup>

Penegakan hukum sebagai suatu proses, pada hakikatnya merupakan penerapan diskresi yang menyangkut membuat keputusan yang tidak secara ketat diatu oleh kaidah hukum, akan tetapi mempunyai

---

<sup>142</sup> Raida L Tobing, dkk, *Efektivitas Undang-Undang Money Laundering*, (Hasil Penelitian), Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementrian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2011, Hlm. 11

<sup>143</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, *Op.Cit.*, Hlm. 379.

<sup>144</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm. 5

unsur penilaian pribadi. Dengan mengutip pendapat Roscoe Pound, maka LaFavre menyatakan, bahwa pada hakikatnya diskresi berada di antara hukum dan moral (etika dalam arti sempit).<sup>145</sup>

Ruang lingkup dari istilah “penegak hukum” adalah luas sekali, oleh karena mencakup mereka yang secara langsung dan tidak langsung berkecimpung di bidang penegakan hukum.<sup>146</sup> Apabila di contohkan, secara langsung berarti bisa hukum itu sendiri maupun aparat penegak hukum yang notabene bersentuhan langsung dan melakukan penegakan hukum itu, sedangkan tidak langsung adalah sesuatu yang mempengaruhi hukum tersebut namun tidak secara langsung, seperti budaya yang semakin hari semakin berkembang sehingga hukum itu sendiri dituntut untuk selalu menyesuaikan dengan nilai-nilai baru.

Faktor-Faktor yang mungkin mempengaruhi penegakan hukum adalah sebagai berikut:

- 6) Faktor hukumnya sendiri, yang di dalam tulisan ini akan dibatasi pada undang-undang saja.
- 7) Faktor penegakan hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- 8) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- 9) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- 10) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia didalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak

---

<sup>145</sup>*Ibid*, Hlm. 7

<sup>146</sup>*Ibid*, Hlm. 19.

ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Dengan demikian, maka kelima faktor tersebut akan dibahas di sini, dengan cara mengetengahkan contoh-contoh yang diambil dari kehidupan masyarakat Indonesia.

Penegakan Hukum berasal dari Undang-Undang yang telah dibuat, tetapi penegakan hukum yang berasal dari undang-undang ini dapat mengalami gangguan yang disebabkan oleh :

- 4) Tidak diikutinya asas-asas berlakunya undang-undang;
- 5) Belum adanya peraturan pelaksanaan yang sangat dibutuhkan untuk menerapkan undang-undang;
- 6) Ketidakjelasan arti kata-kata di dalam undang-undang yang mengakibatkan kesimpangsiuran di dalam penafsiran serta penerapannya.<sup>147</sup>

Teori efektifitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto sangat relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparaturnya penegak hukum (Hakim, Jaksa, Polisi dan penasihat Hukum) akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.<sup>148</sup>

Membicarakan tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif kalau faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Ukuran efektif atau tidaknya suatu peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>147</sup>*Ibid*, Hlm. 18.

<sup>148</sup> Romli Atmasasmita, *Reformasi Hukum, Hak asasi manusia & Penegakan hukum*, Mandar maju, Bandung, 2001, Hlm. 55

berlaku dapat dilihat dari perilaku masyarakat. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh atau peraturan perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai.

## **B. Sekilas Gambaran Mengenai Rencana Ibu Kota Negara**

Ibu Kota menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kota tempat kedudukan pusat pemerintahan suatu negara, tempat dihimpun unsur administratif, yaitu eksekutif, legislatif, dan yudikatif; kota yang menjadi pusat pemerintahan.<sup>149</sup> Ibu Kota Negara Republik Indonesia saat ini masih berada di Daerah Khusus Istimewa Jakarta.

Namun kemudian Pemerintah berencana memindahkan Ibu Kota Negara (selanjutnya disebut IKN). Rencana 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 (UU IKN) pada tanggal 18 Januari 2022.<sup>150</sup>

Wilayah IKN yang dipilih pemerintah adalah Kalimantan Timur dan Ibu Kota negara baru akan diberi nama Nusantara. Nama Nusantara dipilih karena sejak

---

<sup>149</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ibu%20kota>. Diakses pada tanggal 09 Mei 2023, pukul 18.23 WIB

<sup>150</sup> <https://majalah.tempo.co/read/info-tempo/166396/ikn-nusantara-picu-pemerataan-ekonomi-dan-penduduk>. Diakses pada tanggal 09 Mei 2023, pukul 18.34 WIB



dulu dikenal dan menjadi ikonik, serta salah satunya menjadi konsep kesatuan yang mengakomodasi kekayaan kemajemukan Indonesia.<sup>151</sup>

Ide pemindahan IKN pertama kali dicetuskan oleh Presiden Soekarno tanggal 17 Juli 1957. Soekarno memilih Palangkaraya sebagai IKN dengan alasan Palangkaraya berada di tengah kepulauan Indonesia dan wilayahnya luas.<sup>152</sup> Soekarno atau yang sering disapa Bung Karno pernah menggagas pemindahan ibu kota negara ke Palangkaraya saat meresmikan kota tersebut sebagai ibu kota Kalimantan Tengah.<sup>153</sup>

Soekarno juga ingin menunjukkan kepada dunia bahwa bangsa Indonesia mampu membangun IKN yang modern. Ide Soekarno tersebut tidak pernah terwujud. Sebaliknya, Presiden Soekarno menetapkan Jakarta sebagai IKN Indonesia dengan UU Nomor 10 tahun 1964 tanggal 22 Juni 1964.<sup>154</sup>

Setelah Soekarno, Presiden kedua Soeharto juga pernah mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1997 tentang Koordinasi Pengembangan Kawasan Jonggol sebagai kota mandiri yang dimaksudkan sebagai pusat pemerintahan.<sup>155</sup>

---

<sup>151</sup> <https://prsoloraya.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-1113524163/sejarah-pemindahan-ikn-mulai-dari-awal-penggagasan-hingga-ruu-ikn>. Diakses pada tanggal 09 Mei 2023, pukul 18.40 WIB

<sup>152</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/14671/Urgensi-Pemindahan-Ibu-Kota-Negara.html#:~:text=Ide%20pemindahan%20IKN%20pertama%20kali,kepulauan%20Indonesia%20dan%20wilayahnya%20luas>. Diakses pada tanggal 09 Mei 2023, pukul 18.47 WIB

<sup>153</sup> <https://prsoloraya.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-1113524163/sejarah-pemindahan-ikn-mulai-dari-awal-penggagasan-hingga-ruu-ikn>. *Op., Cit.*

<sup>154</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/14671/Urgensi-Pemindahan-Ibu-Kota-Negara.html#:~:text=Ide%20pemindahan%20IKN%20pertama%20kali,kepulauan%20Indonesia%20dan%20wilayahnya%20luas>. *Op., Cit.*

<sup>155</sup> <https://prsoloraya.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-1113524163/sejarah-pemindahan-ikn-mulai-dari-awal-penggagasan-hingga-ruu-ikn>. *Op., Cit.*

Pada era Presiden Susilo Bambang Yudhoyono, wacana pemindahan IKN muncul kembali karena kemacetan dan banjir yang melanda Jakarta. Terdapat tiga opsi yang muncul pada saat itu yaitu tetap mempertahankan Jakarta sebagai IKN dan pusat pemerintahan dengan melakukan pembenahan, Jakarta tetap menjadi IKN tetapi pusat pemerintahan dipindahkan ke daerah lain, dan membangun IKN baru.<sup>156</sup>

Pemindahan IKN, baru serius digarap oleh Presiden Joko Widodo. Pada tanggal 29 April 2019, Jokowi memutuskan untuk memindahkan IKN keluar pulau Jawa dan dicantumkan dalam RPJMN 2020-2024.<sup>157</sup> Kemudian Presiden Jokowi pernah menyampaikan sesuatu dalam sidang tahunan MPR RI dan sidang bersama DPD RI pada tanggal 16 Agustus 2019.<sup>158</sup> Sampai akhirnya diumumkan Presiden Joko Widodo di Istana Negara, 26 Agustus 2019. Lokasi dipilih sebagian di PPU dan sebagian lagi di Kutai Kartanegara (Kukar).<sup>159</sup>

Pembangunan IKN sebagai Ibu Kota Negara Indonesia diharapkan menjadi solusi dari sejumlah permasalahan. Diantaranya beban Jakarta yang sudah sangat berat. Jumlah penduduk yang membeludak, kepadatan penduduk tinggi,

---

<sup>156</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/14671/Urgensi-Pemindahan-Ibu-Kota-Negara.html#:~:text=Ide%20pemindahan%20IKN%20pertama%20kali,keulauan%20Indonesia%20dan%20wilayahnya%20luas>. *Op., Cit.*

<sup>157</sup> *Ibid.*

<sup>158</sup> <https://prsoloraya.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-1113524163/sejarah-pemindahan-ikn-mulai-dari-awal-penggagasan-hingga-ruu-ikn>. *Op., Cit.*

<sup>159</sup> <https://www.kaltimprov.go.id/berita/mengapa-ikn-harus-pindah-ke-kaltim>. Diakses pada tanggal 11 Mei 2023, pukul 13.18 WIB

kualitas lingkungan yang memburuk, kemacetan, hingga kemiskinan membuat Jakarta dinilai tidak cocok lagi menjadi Ibu Kota Negara.<sup>160</sup>

Setidaknya ada 5 (lima) alasan mengapa IKN harus dipindahkan dari Jakarta.<sup>161</sup>

- 1) Penduduk di Jawa Barat terlalu padat;
- 2) Kontribusi ekonomi pada Produk Domestik Bruto (PDB);
- 3) Krisis air bersih;
- 4) Konversi lahan terbesar terjadi di pulau Jawa;
- 5) Pertumbuhan urbanisasi yang sangat tinggi;
- 6) Ancaman bahaya banjir, gempa bumi dan tanah turun di Jakarta.

IKN itu sendiri akan menjadi salah satu solusi bagi pemerintah pusat untuk membangun citra ibu kota negara yang tertata sejak awal dengan mempertimbangkan kelestarian lingkungan di masa depan.<sup>162</sup> Selain itu, 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.<sup>163</sup>

---

<sup>160</sup> <https://www.kompas.id/baca/riset/2022/11/29/pentingnya-pengendalian-jumlah-penduduk-dalam-perencanaan-ikn>. Diakses pada tanggal 09 Mei 2023, pukul 19.01 WIB

<sup>161</sup> Kementerian PPN/Bappenas, *Buku Saku Pemindahan Ibu Kota Negara*, E-book, 2021. Dapat didownload di <https://ikn.go.id/storage/buku-saku-ikn-072121.pdf>.

<sup>162</sup> <https://www.kompas.id/baca/riset/2022/11/29/pentingnya-pengendalian-jumlah-penduduk-dalam-perencanaan-ikn>. Diakses pada tanggal 11 Mei 2023, pukul 13.27 WIB

<sup>163</sup> Kementerian PPN/Bappenas, *Rencana Induk IKN dalam lampiran UU IKN, Sosialisasi Undang-undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara*, 2022, Hlm. 4. Dapat didownload di <https://bappeda.kaltimprov.go.id/storage/data-paparans/March2022/c9IVSaQqMGEtSQKMivvt.pdf>.

Di kawasan baru itulah, ibu kota negara dibangun dari awal dengan perencanaan dan penataan yang lebih baik, mulai dari perencanaan tata ruang, infrastruktur, ekonomi, hingga daya dukung populasi yang akan menghuni kawasan tersebut.<sup>164</sup> Selain itu, alasan pemindahan IKN ke Kalimantan didasarkan pada beberapa pertimbangan keunggulan wilayah, yaitu:

- 1) Lokasi strategis yang berada di tengah-tengah wilayah Indonesia serta dilewati oleh Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) II;
- 2) Memiliki infrastruktur yang relatif lengkap;
- 3) Lokasi yang berdekatan dengan dua kota pendukung yang sudah berkembang yaitu Kota Balikpapan dan Kota Samarinda;
- 4) Ketersediaan lahan yang dikuasai pemerintah yang memadai untuk pengembangan IKN;
- 5) Minim risiko bencana alam.<sup>165</sup>

Faktor lain yang menjadi alasan pemindahan ibu kota negara adalah untuk menemukan posisi sentral Indonesia sebagai negara kepulauan. Maka dipilihlah Kaltim agar jarak tidak terlalu jomplang. Dari barat ke timur, dari timur ke barat. Kaltim benar-benar berada di tengah kepulauan Indonesia.<sup>166</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

---

<sup>164</sup> <https://www.kompas.id/baca/riset/2022/11/29/pentingnya-pengendalian-jumlah-penduduk-dalam-perencanaan-ikn>. *Op., Cit.*

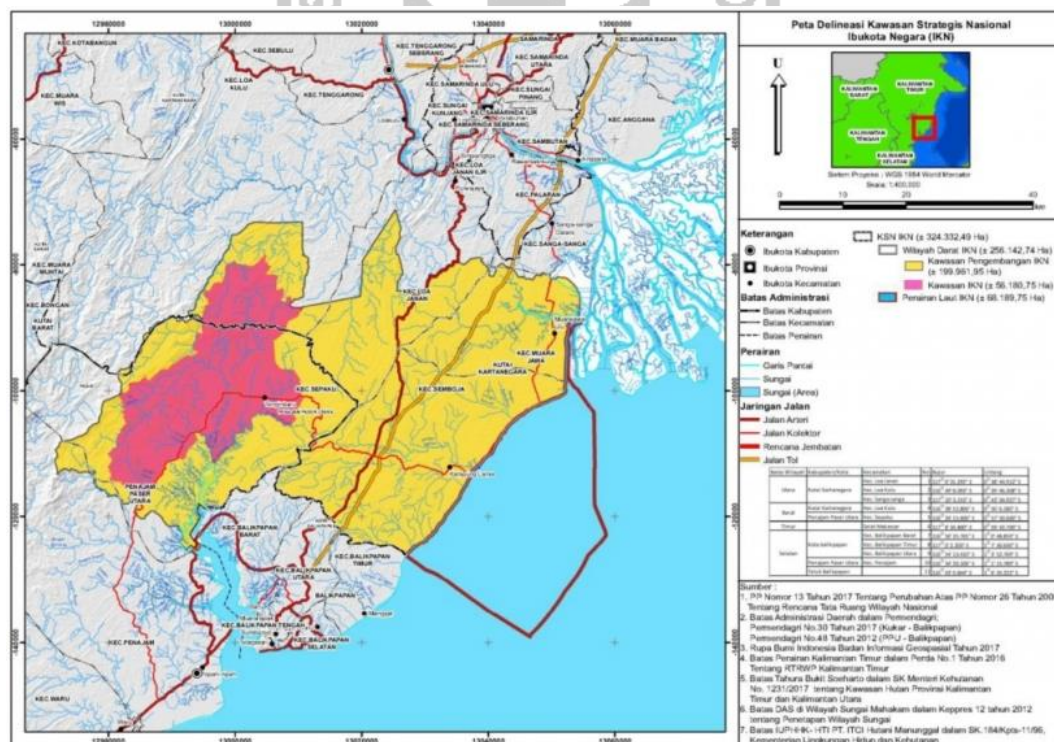
<sup>165</sup> Kementerian PPN/Bappenas, *Rencana Induk IKN dalam lampiran UU IKN, Sosialisasi Undang-undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara*. *Op., Cit.*

<sup>166</sup> <https://www.kaltimprov.go.id/berita/mengapa-ikn-harus-pindah-ke-kaltim>. *Op., Cit.*

Samboja).<sup>167</sup> Lebih spesifik, lampiran II Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 menjelaskan mengenai Batasan dari wilayah tersebut:<sup>168</sup>

- bagian utara: Kecamatan Loa Kulu, Kecamatan Loa Janan, dan Kecamatan Sanga-Sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara;
- bagian selatan: Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara, Teluk Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Barat, Kecamatan Balikpapan Utara, dan Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan;
- bagian timur: Selat Makassar; dan
- bagian barat: Kecamatan Loa Kulu Kabupaten Kutai Kartanegara dan Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara.

Adapun peta dari lampiran I Undang-undang Nomor 3 Tahun 2022 adalah sebagai berikut:



<sup>167</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>168</sup>Lampiran II Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, Hlm. 9 dapat didownload di <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/198400/uu-no-3-tahun-2022#:~:text=UU%20ini%20mengatur%20mengenai%20Ibu,oleh%20Otorita%20Ibu%20Kota%20Nusantara.>

Wilayah IKN 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.<sup>169</sup> Adapun penjelasan atau rincian dari perencanaan IKN terbagi atas tiga wilayah perencanaan, yakni sebagai berikut:

- a. Kawasan Pengembangan IKN (KPIKN) dengan luas wilayah kurang lebih 199.962 hektare;
- b. Kawasan IKN (KIKN) dengan luas wilayah kurang lebih 56.180 hektare; dan
- c. Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) yang merupakan bagian dari KIKN dengan luas wilayah kurang lebih 6.671 hektare.<sup>170</sup>

#### **BAB IV**

### **UPAYA HUKUM MASYARAKAT PEMILIK TANAH ATAS DAMPAK KEBIJAKAN PEMBEKUAN LAHAN RENCANA IBU KOTA NEGARA DI KALIMANTAN TIMUR**

#### **A. Dampak kebijakan pembekuan lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan**

Tantangan besar dihadapi pemerintah pusat dan Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur, yakni mengamankan tanah di IKN dari eksodus spekulasi tanah. Langkah pengamanan dilakukan BPN Kaltimara, dengan cara melakukan *land*

---

<sup>169</sup> *Ibid.*

<sup>170</sup> Lampiran II Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022, Hlm. 9

*freezing* agar tidak beralih secara liar. Selain itu, BPN juga bertumpu pada rapergub pengamanan lahan IKN yang saat ini tengah dievaluasi oleh Kemendagri.<sup>171</sup>

Kebijakan tersebut 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. Penerapan *Land Freezing* tersebut dimaksudkan sebagai upaya melindungi masyarakat dari mafia tanah di IKN.<sup>172</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>173</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 membuat anggaran pengadaan tanah menjadi meningkat.

---

<sup>171</sup> <https://diksi.co/news/amankan-dari-spekulasi-bpn-kaltimtara-land-freezing-tanah-di-lokasi-ikn>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 03.55 WIB

<sup>172</sup> <https://kaltim.antaranews.com/berita/170077/land-freezing-upaya-perlindungan-masyarakat-dari-mafia-tanah-di-ikn>. Diakses pada tanggal, 17 Oktober 2022, pada pukul 4.00 WIB

<sup>173</sup> <https://www.inews.id/finance/bisnis/masih-ada-spekulasi-beli-tanah-warga-di-ikn-padahal-transaksi-pertanahan-sudah-dibekukan>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 04.13 WIB



Pasalnya, semakin lama anggaran turun untuk pembebasan lahan, maka makin mahal harga tanahnya karena terus naik.<sup>174</sup>

Berdasarkan informasi yang disampaikan tersebut, 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. Akan tetapi, sampai saat ini belum ada keterangan lebih lanjut sudah sejauhmana pelepasan atau penguasaan tanah yang dimiliki pemerintah.

Sejalan dengan hal tersebut, penulis telah melakukan wawancara dengan 3 (tiga) orang masyarakat 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 negatifnya yaitu tidak dapat menjual tanahnya meskipun memang dalam keadaan mendesak.<sup>175</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. Pasal 4 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>174</sup> <https://www.inews.id/finance/bisnis/masih-ada-spekulasi-beli-tanah-warga-di-ikn-pada-pada-hal-transaksi-pertanahan-sudah-dibekukan>. Diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pada pukul 04.13 WIB

<sup>175</sup> Wawancara 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 pejianjian 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.

Adapun maksud dari Peraturan Gubernur tersebut adalah sebagaimana dijelaskan dalam *consideran* atau pertimbangan yang apabila dijabarkan adalah sebagai berikut :

- a. bahwa dalam rangka mengendalikan terhadap peralihan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah oleh perorangan, badan hukum dan/atau kelompok tertentu secara berlebihan dan tidak wajar pada kawasan calon ibu kota Negara dan kawasan penyangga, perlu dilakukan langkah-langkah pengamanan;
- b. bahwa dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan melakukan pengendalian terhadap peralihan, penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah untuk kepentingan umum;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga;

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>176</sup>

Tentu saja karena hal tersebut menjadi rahasia umum di wilayah Kaltim semenjak adanya berita rencana pemindahan IKN ke Kalimantan Timur.<sup>177</sup> Namun mengenai kebenaran akan adanya oknum-oknum (eksodus tanah atau mafia-mafia tanah), dari tiga orang masyarakat yang penulis lakukan wawancara, 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>178</sup>

---

<sup>176</sup> Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN di Kabupaten Kutai Kartanegara.

<sup>177</sup> Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai.

<sup>178</sup> Wawancara dengan 3 (tiga) orang masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.

Namun penulis melihat bahwa sebenarnya permasalahan tersebut terjadi juga karena kalkulasi pemerintah yang kurang tepat untuk mempublikasi rencana pemindahan ibu kota 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  $\pm$  490.000 (kurang lebih empat ratus sembilan puluh) hektar.<sup>179</sup>

Maka menurut hemat penulis, langkah yang diambil oleh Pemerintah kurang efektif. Karena jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain:<sup>180</sup>

- e. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- f. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
- g. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
- h. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut, maka kebijakan yang diambil oleh pemerintah termasuk dalam keadaan secara tergesa-gesa. Dimana menurut hemat penulis, 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, jelas menyebutkan bahwa:

---

<sup>179</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>180</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum, Op.Cit.*, Hlm. 378.

“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, masyarakat justru tidak bisa 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.<sup>181</sup> Salah satu Notaris juga menyebutkan bahwa informasi tersebut diterima semenjak adanya pembicaraan di pemerintahan bahwa IKN akan di pindahkan di Kalimantan Timur.<sup>182</sup>

Waktu penerapan pertama kali terkait kebijakan pembekuan hak atas tanah di wilayah Kalimantan Timur, kami tidak diberikan sosialisasi sama sekali. Tetapi, kebijakan tersebut langsung di terapkan oleh pemerintah daerah.<sup>183</sup> Hal tersebut dibenarkan oleh salah satu pegawai Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) Kintah untuk daerah Kabupaten Kutai Kartanegara belum ada

---

<sup>181</sup> *Ibid*

<sup>182</sup> Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara.

<sup>183</sup> *Ibid.*

sosialisasi, jadi hanya mengandalkan Pemda, Camat, Lurah untuk menjelaskan adanya peraturan tersebut.<sup>184</sup>

Artinya memang pemberitahuan tidak dilakukan secara resmi misalnya seperti sosialisasi, konsultasi publik ataupun pengiriman surat kepada para pemilik lahan, melainkan dari komunikasi antar sesama masyarakat dan media. Hal tersebut termasuk penjelasan yang dilakukan oleh Pemda, Camat serta Lurah, menurut hemat penulis masuk dalam kategori pengumuman secara tidak resmi atau langsung.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah menjelaskan dalam pasal 16 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a 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.

---

<sup>184</sup> Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN Kantah di Kabupaten Kutai Kartanegara.

Menurut hemat penulis, 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>185</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 cara menyebarkan setiap produk perundang-undangan kepada masyarakat. Kewajiban penyebaran peraturan itu kemudian dituangkan Presiden dalam Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan, dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-Undangannya.<sup>186</sup>

---

<sup>185</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/fiksi-hukum-harus-didukung-sosialisasi-hukum--hol19115>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 16.13 WIB

<sup>186</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/fiksi-hukum-harus-didukung-sosialisasi-hukum--hol19115>. *Op., Cit.*

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>187</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

---

<sup>187</sup><https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/43390/t/Pembebasan+Tanah+di+Kaltim+Terka+t+IKN+Masih+Ada+Masalah>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 18.07 WIB

- 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 perundangundangan 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.
  - 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.



Kesepakatan itu diambil melalui Konsultasi Publik rencana pembangunan. Sebagaimana diatur dalam pasal 19 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, yang jika dijabarkan adalah sebagai berikut:

#### Pasal 19

- 1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- 2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.
- 3) Pelibatan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak atas lokasi rencana pembangunan.
- 4) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.
- 5) Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.

#### Pasal 20

- 1) Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah. Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.
- 2) Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.

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>188</sup>

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang 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 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>189</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

---

<sup>188</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 65

<sup>189</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1982 Hlm. 117

pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.<sup>190</sup>

Akan tetapi, Notaris yang diwawancari penulis 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>191</sup>

Sejalan dengan hal tersebut, pada saat sebelum adanya peraturan pembekuan lahan, kami 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>192</sup>

Maka dengan adanya benturan antara peralihan lahan dengan pengadaan lahan menjadi semakin membingungkan, serta cenderung ketidak pastian 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.

---

<sup>190</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, Hlm. 73

<sup>191</sup> Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai.

<sup>192</sup> Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN Kantah di Kabupaten Kutai Kartanegara.

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 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>193</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 (UU IKN) pada tanggal 18 Januari 2022.<sup>194</sup>

Kurun waktu 1 (satu) tahun lebih dari terbitnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sampai dimulainya waktu pembayaran ganti kerugian terhadap pengadaan tanah yang dilakukan Pemerintah. Hal tersebut patut

---

<sup>193</sup> <https://kaltimpost.jawapos.com/utama/03/05/2023/lahan-warga-terdampak-ikn-mulai-dibebaskan>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2023, pukul 2023 WIB

<sup>194</sup> <https://majalah.tempo.co/read/info-tempo/166396/ikn-nusantara-picu-pemerataan-ekonomi-dan-penduduk>. Diakses pada tanggal 09 Mei 2023, pukul 18.34 WIB

diapresiasi mengingat skala proyek pemindahan Ibu Kota Negara yang cukup besar dan melibatkan banyak pihak.

Akan tetapi, jika dilihat dari waktu dari 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 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022. 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 berdampak pada kebijakan pembekuan lahan. Kami berharap kebijakan baru terkait lahan segera dibuat, atau paling tidak ada solusi dari Pemerintah karena memang posisinya kami sedang membutuhkan dana yang mendesak.<sup>195</sup>

Sebagaimana penulis jelaskan semua diatas, maka dapat ditarik sebuah kesimpulan dari perspektif penulis bahwa terdapat beberapa dampak dari penerbitan Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah Dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga terhadap pemilik lahan yang akan melakukan peralihan lahan. Penulis akan mencoba membaginya ke dalam dua bagian, yaitu positif dan negatif.

---

<sup>195</sup> Wawancara dengan 3 (tiga) orang masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.

Pertama, dampak positif dari penerbitan kebijakan pembekuan lahan adalah:

- 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 adalah:

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

## **B. Upaya hukum yang dapat dilakukan Pemilik lahan terhadap dampak kebijakan pembekuan lahan**

Upaya hukum berasal dari dua suku kata, yaitu upaya dan hukum. Upaya menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah usaha; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar, dan sebagainya); daya upaya.<sup>196</sup> Sedangkan hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu.<sup>197</sup>

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan suatu keputusan ataupun peraturan. Adapun upaya hukum dalam penelitian ini maksudkan adalah sebagai sebuah usaha untuk menemukan jalan keluar atau solusi oleh masyarakat yang ingin menjual lahannya terhadap Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan.

Peraturan mengenai pertanahan di Indonesia menjamin hak masyarakat pemilik lahan selama memiliki alas hak yang kuat sebagaimana ditetapkan undang-undang. Ketika berbicara mengenai hak, tentu akan juga akan berbicara bagaimana

---

<sup>196</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/upaya>. Diakses pada tanggal 11 Mei 2023, pukul 23.30 WIB

<sup>197</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum>. Diakses pada tanggal 11 Mei 2023, pukul 23.32 WIB

hak tersebut dapat dipenuhi, dalam hal ini maka Negara yang harus memenuhi dan menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak yang dimiliki masyarakat.

Definisi pemenuhan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan memenuhi.<sup>198</sup> Asal katanya adalah penuh yang berarti sudah berisi seluruhnya, banyak memuat, tidak kurang dari jumlah yang seharusnya, lengkap.<sup>199</sup> Sedangkan memenuhi artinya mengisi hingga penuh atau hampir penuh, mencukupi, mengabdikan, memuaskan, menunaikan atau menjalankan (kewajiban dan sebagainya), menepati (janji), melaksanakan (nazar).<sup>200</sup>

Definisi hak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah benar, milik, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu: menantu tidak ada, derajat atau martabat, wewenang menurut hukum.<sup>201</sup>

Pemenuhan Hak apabila diartikan secara kata yaitu suatu proses atau tindakan untuk memenuhi apa yang sudah direncanakan maupun dijadikan tujuan dengan tepat sasaran (termasuk dalam kriteria berdasarkan apa yang sudah dirumuskan). Pemenuhan hak pun bisa meliputi berbagai aspek, baik person maupun berupa aspek-aspek yang lebih luas seperti sosial-ekonomi.

Dimensi pemenuhan hak sosial-ekonomi berada dalam formalitas kerangka regulasi. Kerangka regulasi menentukan dan merefleksikan sejauh mana

---

<sup>198</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pemenuhan>. Diakses pada tanggal 16 Mei 2023, pukul 01.13 WIB

<sup>199</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penuh>. Diakses pada tanggal 16 Mei 2023, pukul 01.15 WIB

<sup>200</sup> <https://kbbi.web.id/penuh>. Diakses pada tanggal 16 Mei 2023, pukul 01.16 WIB

<sup>201</sup> <https://kbbi.web.id/hak>. Diakses pada tanggal 16 Mei 2023, pukul 01.17 WIB



tanggung jawab negara dalam pengakuan, perlindungan, dan pemenuhan hak warga negaranya. Tanggung jawab negara tersebut dimaksudkan untuk menciptakan kemandirian, kebebasan dan kesejahteraan bagi warga negara. James A Griffin menyebutkan bahwa hak asasi manusia mengarah pada satu atau ketiga tujuan sekaligus, yakni: kemandirian, kebebasan, dan kesejahteraan autonomy.<sup>202</sup>

Pemenuhan hak untuk kehidupan yang layak ini merupakan tugas negara, sebagaimana termaktub dalam salah satu sila Pancasila yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Sehingga, setidaknya tidak ada kesenjangan yang cukup drastis serta setiap orang mendapatkan kehidupan yang layak. Pancasila sebagai ideologi merupakan keseluruhan pandangan dan cita-cita, serta nilai dan keyakinan yang ingin diwujudkan dalam kenyataan hidup. Hal ini sesuai dengan semangat yang ada di dalam Pembukaan UUD NRI 1945, yang mendasari dan menjiwai isi yang terdapat dalam Batang Tubuh UUD NRI 1945.<sup>203</sup>

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, karena kehidupan dan aktivitas manusia dilakukan di atas tanah sehingga setiap saat manusia akan selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah dimana demi keberlangsungan kehidupan.<sup>204</sup>

Dominasi kegiatan manusia yang berkaitan dengan tanah dibidang ekonomi diwujudkan melalui pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan UUPA

---

<sup>202</sup> James Griffin, *On Human Rights*, Oxford University Press, New York, 2008, Hlm. 95.

<sup>203</sup> Sri Soemantri, *Bunga Rampai Hukum Tata negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992, Hlm. 40-41

<sup>204</sup> Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Rumah Beserta Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta, 2015, Hlm. 7

dengan berbagai jenis hak atas tanah seperti Hak Milik berupa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan sebagainya. Akibat pemanfaatan tanah sesuai dengan kebutuhan manusia melalui perbuatan hukum sering menimbulkan hubungan hukum sebagai contoh pemilikan hak atas tanah. Selain itu tanah juga sering menjadi obyek yang sangat subur untuk dijadikan ladang sengketa oleh berbagai pihak dan kelompok.<sup>205</sup>

Hal tersebut juga dikarenakan tanah memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.<sup>206</sup>

Multi dimensi pemaknaan tanah mengakibatkan dalam penyelenggaraan urusan pertanahan menjadi kompleks dan merupakan masalah lintas sektoral, serta dari sudut pandang hak individual, kepemilikan tanah merupakan komponen dari hak asasi manusia.<sup>207</sup> Tak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang kerap memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Upaya Pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), kemudian diikuti

---

<sup>205</sup> Arif Budiman, *Fungsi Tanah dan Kapitalis*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, Hlm. 69.

<sup>206</sup> Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Rumah Beserta Perizinannya*, Op., Cit.

<sup>207</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014, Hlm. 1

dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, diatur adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.

Negara sebagai organisasi kekuasaan yang diberikan wewenang dan kuasa mempunyai tugas untuk mensejahterakan rakyat sebagaimana yang “perintah” dalam konstitusi yaitu dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-4, yaitu “melindungi segenap Bangsa Indonesia, dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial...”, dan kemudian “perintah” konstitusi tersebut di derivasikan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan, “ Bumi, Air dan

kekayaan alam yang terkandung di bawahnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>208</sup>

Upaya negara untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat tersebut dilakukan dengan pembangunan. Salah satunya yaitu dengan melakukan pembangunan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur untuk memenuhi kebutuhan fasilitas umum tersebut tentu memerlukan ketersediaan tanah dalam jumlah yang cukup luas. Demi kepentingan umum, pemerintah mempunyai kewenangan konstitusional untuk memperoleh tanah dari yang punya tanah. Berdasarkan hak menguasai negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pemerintah dapat melakukan perolehan tanah.<sup>209</sup>

Hak menguasai adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri. Di dalam istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasainya. Salah satu prinsip hak menguasai adalah kekuasaan untuk mempertahankan haknya terhadap pihak-pihak yang berusaha menganggunya.<sup>210</sup>

Boedi Harsono berpendapat bahwa pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang

---

<sup>208</sup> Wahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009, Hlm. 16

<sup>209</sup> Oloan Sitorus, Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, Hlm. 1

<sup>210</sup> Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014, Hlm. 5

dihaki. Akan tetapi ada juga penguasaan secara yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, jadi dalam hukum pertahanan disamping dikenal penguasaan yuridis yang diikuti penguasaan fisik, adapula suatu penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.<sup>211</sup>

Menurut Urip Santoso, Hak-hak perseorangan atas tanah berupa Hak Atas Tanah, Wakaf Tanah Hak Milik, Hak Tanggungan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>212</sup> Sedangkan hak-hak atas tanah menurut ketentuan yang ditetapkan UUPA Pasal 16 terdiri dari:

- h. Hak milik,
- i. Hak guna-usaha,
- j. Hak guna-bangunan,
- k. Hak sewa,
- l. Hak membuka tanah,
- m. Hak memungut-hasil hutan,
- n. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu merugikan masyarakat. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun

---

<sup>211</sup> *Ibid*, Hlm. 6. dikutip dari Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Hukum Tanah nasional, Djambatan, Jakarta, Hlm. 19-20

<sup>212</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, Hlm. 83

bagi masyarakat dan Negara.<sup>213</sup> Sehingga tanah harus digunakan dan dimanfaatkan secara optimal dan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Tertib penggunaan tanah merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal.<sup>214</sup>

Namun permasalahan muncul berkenaan dengan ketersediaan tanah untuk pembangunan. Benturan kepentingan terjadi manakala disatu sisi pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya.<sup>215</sup>

Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia sampai saat ini masih terdapat beberapa kekhawatiran dari semua pihak baik dari masyarakat, badan hukum, 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.

Sebagaimana dijelaskan dalam sub bab sebelumnya mengenai dampak pembekuan lahan yang dilakukan Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur dengan terbitnya Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah Dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara

---

<sup>213</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007, Hlm. 60

<sup>214</sup> Soetomo, *Politik Dan Administrasi Agraria*, Usaha Nasional Indonesia, Surabaya, 1986, Hlm. 73

<sup>215</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, Edisi Revisi*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991, Hlm. 9

dan Kawasan Penyangga terhadap pemilik lahan yang akan melakukan peralihan lahan.

Pada sub bab ini penulis akan mencoba membahas mengenai Upaya Hukum tersebut kemudian mencoba melihat bagaimana hasil yang muncul dari beberapa upaya yang sudah dilakukan. Baik dari masyarakat pemilik lahan, Notaris maupun dari pihak Pemerintah, karena penulis sudah melakukan wawancara tatap muka dengan orang-orang yang penulis sebutkan tadi.

Masyarakat pemilik lahan ketika mengetahui adanya kebijakan pembekuan lahan tersebut kemudian mencoba berbicara dengan Camat dan Lurah setempat mengenai kebutuhan ekonomi yang saya miliki yang mana mengharuskannya untuk menjual tanah tersebut.<sup>216</sup> Namun jawaban yang diberikan berbeda-beda, ada yang diminta untuk sabar menunggu sampai ada kebijakan selanjutnya.

Selain itu ada juga yang sudah sudah mencoba berbicara kepada Notaris agar dapat dilaksanakan jual beli tanah yang dimiliki, tetapi Notaris tersebut menjelaskan jawaban yang sama seperti yang dijelaskan oleh pak Lurah dan pak Camat sebelumnya.<sup>217</sup> Kami akan menyarankan untuk ditunda dahulu sampai adanya peraturan lanjutan tentang peralihan hak atas tanah di wilayah Kalimantan Timur yang mengizinkan untuk diperbolehkan melakukan peralihan tanah.<sup>218</sup>

---

<sup>216</sup> Wawancara dengan 3 (tiga) orang masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.

<sup>217</sup> *Ibid*

<sup>218</sup> Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai.

Salah satu Notaris yang penulis wawancarai mengungkapkan bahwa beberapa kali saya pribadi beserta ikatan notaris di Kalimantan Timur sudah melayangkan keberatan secara resmi kepada pemerintahan agar segera di tindak lanjuti terkait Peraturan Gubernur Nomor 6 tahun 2020 tersebut. Selain kami, masyarakat pun beberapa ada yang menyampaikan keberatan kepada pihak BPN Kantah Kabupaten Kutai Kartanegara maupun pihak otorita IKN.<sup>219</sup>

Pada saat sebelum adanya peraturan itu, kami lebih dahulu mengecek letak objek tanah yang dimohonkan oleh masyarakat apakah ada di wilayah IKN atau tidak. Kemudian setelah adanya peraturan tersebut, apabila letak objek tanah pemohon hak atas tanah berada di wilayah deliniasi IKN tidak akan kami proses sampai ada peraturan baru yang mengatur lebih lanjut.<sup>220</sup>

Menurut salah satu dari masyarakat yang mencoba langsung mendatangi kantor otorita di Balikpapan untuk meminta izin peralihan tanah, mendapatkan jawaban dari pemerintah otorita yang sama saja, diharuskan menunggu sampai terbentuknya anggota otorita yang dikhususkan untuk mengatasi permasalahan lahan disekitar deliniasi IKN.<sup>221</sup>

Sejauh ini dari Pemerintah Kutai Kartanegara khususnya sudah beberapa kali menyampaikan kepada Pemerintah pusat otorita di Jakarta agar segera ditindak lanjuti terkait kebijakan hak atas tanah tersebut. Namun belum ada tanggapan

---

<sup>219</sup>*Ibid*

<sup>220</sup> Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN di Kabupaten Kutai Kartanegara.

<sup>221</sup> Wawancara dengan 3 (tiga) orang masyarakat, dari kelurahan Muara Kembang, Muara Jawa Ulu dan Dondang.



kelanjutan dari pihak otorita.<sup>222</sup> Hal tersebut dikarenakan masyarakat yang baru mengetahui peraturan tersebut protes dan bersikeras agar tanah tersebut diproses.<sup>223</sup>

Lebih lanjut terkait mengenai bagaimana jika adanya kemungkinan mengenai alasan masyarakat ingin melakukan peralihan hak selain karena keadaan ekonomi yang mendesak, pihak BPN Kantah Kutai Kartanegara menerangkan bahwa sejauh ini tidak ada investigasi untuk hal tersebut, karena kami harus mendapatkan kepastian hukum untuk melakukan suatu tindakan hukum. Jadi kami meminta izin terkait peralihan hak atas tanah pemohon agar dapat diterbitkan dari pemerintah otorita selaku pemilik kewenangan akan hal tersebut.<sup>224</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dan penjelasan-penjelasan yang penulis jabarkan diatas, maka penulis berkesimpulan bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan para pemilik lahan khususnya terhadap kebijakan pembekuan lahan yaitu Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah Dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga khususnya adalah sebagai berikut:

- 1) Berkonsultasi atau melakukan audiensi dengan tujuan untuk diberikan surat pengantar kepada Badan Pertanahan Nasional Kantah Kutai Kartanegara dari Pemerintah Daerah seperti Lurah dan Camat. Jika diperlukan maka pihak Lurah atau Camat dapat melakukan investigasi terhadap kebenaran alasan peralihan tanah.

---

<sup>222</sup> Wawancara dengan Notaris yang berada di wilayah Dondang, Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai.

<sup>223</sup> Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN di Kabupaten Kutai Kartanegara.

<sup>224</sup> *Ibid.*

- 2) Kemudian mendatangi Pihak BPN Kantah Kutai Kartanegara untuk memohonkan rekomendasi pemberian izin pengalihan lahan kepada Pihak Otorita.
- 3) Setelah itu mendatangi Pihak Otorita untuk memberikan surat keputusan atau keterangan yang mengizinkan pemilik lahan untuk mengalihkan lahannya kepada orang lain, sehingga proses peralihan bisa diteruskan dan penerima hak baru dapat melakukan proses pendaftaran hak barunya kepada BPN.
- 4) Selain upaya diatas, pemilik lahan juga dapat memohon untuk melakukan perjanjian pengalihan lahan dengan menyertakan Pemerintah Daerah, Notaris atau bahkan Pemerintah Otorita sebagai saksi dan menjamin kebenaran alasan peralihan lahan.
- 5) Upaya Hukum selanjutnya adalah apabila masih tidak dapat dilakukan menurut hemat penulis adalah dengan mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN).
- 6) Terakhir, apabila upaya menggugat melalui PTUN masih belum berhasil, maka dapat mengajukan permohonan uji materi terhadap Peraturan Gubernur tersebut melalui Mahkamah Agung, karena secara eksplisit beberapa isinya bertentangan dengan Undang-Undang Pengadaan Tanah.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha (selanjutnya disebut Undang-undang PTUN), pasal 53 menjelaskan bahwa:

- 1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata

- Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.
- 2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
    - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Maka, masyarakat yang merasa dirugikan karena adanya peraturan pembekuan lahan tersebut dapat mengajukan gugatan melalui PTUN. Namun, PTUN ini sendiri terdapat kelemahan dimana gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-undang PTUN.

Sedangkan permohonan uji materi melalui Mahkamah Agung dijelaskan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2004 dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Uji Materi. Menariknya, tenggat waktu mengajukan permohonan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2004 pasal 2 ayat (4) dengan jelas menyebutkan 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak tanggal peraturan yang dimohon untuk diuji ditetapkan. Namun dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011, tidak dijelaskan secara eksplisit tenggat waktu batas pengajuan permohonan uji materi.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. **Simpulan**

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Dampak kebijakan pembekuan lahan Rencana Ibu Kota Negara terhadap Pemilik lahan yang akan melakukan peralihan

Penulis akan mencoba membaginya ke dalam dua bagian, yaitu positif dan negatif. Pertama, dampak positif dari penerbitan kebijakan pembekuan lahan adalah Masyarakat memiliki tambahan pertimbangan dan dasar secara hukum untuk menolak peralihan lahan kepada para oknum-oknum mafia tanah. Selain itu harga tanah menjadi relatif naik, sehingga jika ada pemilik lahan yang sedang membutuhkan dana, dapat menjualnya dengan harga yang tinggi dan para pemilik lahan yang tidak sedang membutuhkan dana darurat, dapat memiliki tabungan yaitu lahan sebagai investasi jangka panjang dikemudian hari.

Kedua adalah dampak negatif dari Pembekuan Lahan adalah terdapat ketidakpastian hukum terhadap masyarakat khususnya pemilik lahan untuk melakukan peralihan atau proses pendaftaran hak yang baru. Adanya ketidakpastian terhadap status tanah yang tergantung antara akan dilepaskan ke Negara untuk diberikan ganti kerugian atau tidak. Pemilik lahan menjadi kesulitan untuk mendapatkan dana apabila sedang membutuhkan karena keadaan yang mendesak.

Belum adanya solusi dari pihak Pemerintah khususnya Pemerintah Otorita, membuat para pemilik lahan menjadi kebingungan dan berpotensi menimbulkan masalah baru. Sehingga perlu ada pembaharuan peraturan baik berupa perubahan atau penambahan aturan yang lebih spesifik khususnya terkait permasalahan peralihan lahan dengan alasan yang dikhawatirkan oleh Pemerintah.

2. Upaya hukum yang dapat dilakukan Pemilik lahan terhadap dampak negatif kebijakan pembekuan lahan

Simpulan yang penulis ambil ini lebih cenderung terhadap dampak negatif, karena dampak positif tidak memerlukan Upaya Hukum. Beberapa upaya hukum yang dapat diambil adalah melakukan konsultasi dan memohon arahan kepada Pemerintah setempat seperti Kelurahan, Kecamatan, Badan Pertahanan Nasional yang kemudian dijadikan dasar untuk menghadap kepada Pemerintah Otorita sebagai Pihak yang bersangkutan.

Kemudian setelah mendapat rekomendasi dari Pemerintah setempat kemudian dapat mengajukan permohonan atau keberatan terhadap Pemerintah Otorita untuk mendapatkan izin untuk mengalihkan lahan yang dimiliki. Apabila tetap tidak diizinkan maka dapat mencoba untuk melakukan negosiasi atau mediasi untuk dimohonkan solusi terhadap permasalahan peralihan lahan sehingga mendapatkan kepastian hukum.

Namun sebenarnya disinilah letak permasalahannya, karena belum ada peraturan terbaru yang mengatur mengenai hal tersebut, sehingga adanya ketidakpastian hukum. Maka, menurut hemat penulis, pemilik lahan dapat juga mengajukan solusi misalnya untuk memohon percepatan ganti rugi dari Negara atau permohonan untuk dilakukan penelitian sampai survey lapangan untuk membuktikan bahwa lahan akan dialihkan berdasarkan alasan yang rasional dan sesuai dengan pernyataan sebelumnya yaitu membutuhkan dana.

Upaya Hukum selanjutnya adalah apabila masih tidak dapat dilakukan menurut hemat penulis adalah dengan mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN). Terakhir, apabila upaya menggugat melalui PTUN masih belum berhasil, maka dapat mengajukan permohonan uji materi terhadap Peraturan Gubernur tersebut melalui Mahkamah Agung, karena secara eksplisit beberapa isinya bertentangan dengan Undang-Undang Pengadaan Tanah.

## **B. Saran**

Saran yang dapat penulis sampaikan adalah:

Menurut hemat penulis, 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.

Kebijakan Pembekuan Lahan tidak sepenuhnya negatif, sebagaimana terdapat adanya dampak positif. Namun penulis melihat bahwa sebenarnya permasalahan yang terjadi juga karena kalkulasi pemerintah yang kurang tepat untuk mempublikasi rencana pemindahan ibu kota negara tersebut sedangkan kesiapannya belum sama sekali matang dilakukan.

Artinya mulai dari perencanaan terkait pemindahan Ibu Kota Negara khususnya dalam hal pembebasan atau pengadaan lahan harus ada pematangan yang sudah jelas dan terperinci, sehingga permasalahan adanya ketidakpastian hukum yang dialami masyarakat pemilik lahan ataupun adanya kekhawatiran terkait banyaknya oknum-oknum atau mafia tanah tidak terjadi.

Penerbitan Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah Dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga memang terkesan reaksioner dan bukan bersifat preventif. Akibatnya masalah-masalah baru akan muncul karena peraturan yang terkesan tergesa-gesa memang biasanya dibuat dalam keadaan terdesak sehingga masih terdapat banyak kekurangan.

Adapun terkait pembekuan lahan, apabila memang belum ada aturan terbaru, seharusnya ada kebijakan dari Pemerintah untuk pengecualian atau terdapat sebuah solusi terhadap kasus-kasus tertentu, seperti masyarakat pemilik lahan yang memang sedang dalam keadaan terdesak membutuhkan dana dan ingin mengalihkan lahannya.

Investigasi mendalam juga harus dilakukan, sehingga dapat ditemukan solusi terbaik dan tidak menyebabkan permasalahan-permasalahan baru dikemudian hari. Akan tetapi, jika terbukti dan didapati adanya permainan-permainan tersebut, harus ditindak tegas agar masyarakat pemilik lahan yang benar-benar dalam keadaan terdesak membutuhkan dana tidak terkena dampaknya.

Pembahasan mengenai pembekuan lahan ini sebenarnya sangat menarik dan dapat dibahas dari berbagai perspektif, oleh karena itu penulis menyarankan beberapa topik untuk penelitian selanjutnya yaitu mengenai kajian mendalam terhadap benturan antara Peraturan Gubernur Nomor 3 Tahun 2020 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Kebijakan Pembekuan Lahan yang secara tidak langsung mengurangi pekerjaan dari Notaris, Urgensi dari pemindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- AA. Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertahanan*, Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Aartjie Tehupeiroy, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asas Sukses, Cetakan ke 1, Jakarta, 2012.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2008.
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Kencana, Jakarta, 2009.
- Ade Arif Firmansyah, *Pergeseran Pola Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2018.
- Adrian Sutedi, *Implementasi prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi 1, Cetakan ke 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012.
- Achmad Rubie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007.
- Agung Kurniawan, *Transformasi Pelayanan Publik*, Yogyakarta, Pembaharuan, 2005.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Antje M. Ma'moen, *Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung*, Disertasi, Universitas Padjajaran Bandung, 1996.
- Arie Sukanti Hutagalung et.al., *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Edisi 1, Cetakan Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.
- Arif Budiman, *Fungsi Tanah dan Kapitalis*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.
- Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi I, Volume 2, 2014.
- BAPPEDA Kota Yogyakarta, *"Efektivitas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 64 tahun 2013 dalam Mewujudkan Ruang Terbuka Hijau Publik Kota Yogyakarta"*, 2016.
- Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya, jilid 1, hukum tanah nasional*, Djambatan, 2003.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, dalam Hubungannya dengan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003.

- CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, JBalai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Donald A. Rumokoy, *Perkembangan Tipe Negara Hukum dan Peranan Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002.
- Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*, Armico, Bandung, 1989.
- Effendi Perangin-angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Efran Helmi Juni, *Filsafat Hukum*, Pustaka Setia. Bandung, Cetakan 1, 2012.
- G. Kartasoepatra dkk, *Hukum Tanah, jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendaaygunaan Tanah*, Bina aksara, 1991
- G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1986.
- Hans Kelsen, *General Teory of Law and State*, Translete by Anders Wedber, New York: Russel and Russel, 1991.
- I Gusti Nyoman Guntur, *Modul – Pendaftaran Tanah*, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014.
- Imam Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1994.
- Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003.
- Hambali Thalib, *Sanksi Pidanaaan Dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta.
- James Griffin, *On Human Rights*, Oxford University Press, New York, 2008.
- Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Rumah Beserta Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta, 2015.
- Jimly Ashidiqqie dan M ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012.
- John Selindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1998.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.

- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Linda M. Sahono, *Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, Jurnal Perspektif, Edisi No. 2, Vol.17, 2012.
- Maria SW Soemardjono, *Kebijakan Pertahanan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta 2008.
- Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010.
- Muhammad Ali, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Angkasa, Bandung, 1997.
- Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta, 2008.
- Muhammad Ali, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Angkasa, Bandung, 1997.
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Oloan Sitorus, Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.
- Onong Uchjana Effendy, *Kamus Komunikasi*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1989.
- Otonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.
- Raida L Tobing, dkk, *Efektivitas Undang-Undang Money Laundering*, (Hasil Penelitian), Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2011.
- Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, E – Jurnal Vol. 2, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Al – Azhar, 2017.

- Richard M Steers, *Efektivitas Organisasi Perusahaan*, Erlangga, Jakarta, 1985.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Romli Atmasasmita, *Reformasi Hukum, Hak asasi manusia & Penegakan hukum*, Mandar maju, Bandung, 2001.
- Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbanim *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Rajawali Press, Jakarta, Cetakan Kesatu, Edisi Pertama, 2013.
- Sarwoto, *Dasar-Dasar organisasi dan Manegemen*, ghala Indonesia, Jakarta, 1990.
- Septi Wahyu Sandiyoga, “*Efektivitas Peraturan Walikota Makassar Nomor 64 Tahun 2011 tentang Kawasan Bebas Parkir di Lima Ruas Bahu Jalan Kota Makassar*”, Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar, 2005.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung, Alumni, 1985.
- Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*, Remaja Karya Bandung, 1985.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu pengantar*, Rajawali Pers, Bandung, 1996.
- Soetomo, *Politik Dan Administrasi Agraria*, Usaha Nasional Indonesia, Surabaya, 1986.
- Soleman B Taneko, *Pokok-pokok Studi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali Press, Jakarta, 1993.
- Sri Soemantri, *Bunga Rampai Hukum Tata negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1988.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke 5, Prenada Media Group, Jakarta, 2015.

Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan Mr. A. Soehardi, Mandar Maju, Bandung, 2006.

Wahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009.

Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.

Widjaya, Amin Tunggal, *Manajemen suatu pengantar cetakan pertama*, Rineka cipta jaya, Jakarta, 1993.

### **Undang-Undang**

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014

Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986

Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2004

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011

### **Internet**

<https://diksi.co/news/amankan-dari-spekulan-bpn-kaltimara-land-freezing-tanah-di-lokasi-ikn>.

<https://kaltim.antaranews.com/berita/170077/land-freezing-upaya-perlindungan-masyarakat-dari-mafia-tanah-di-ikn>.

<https://www.inews.id/finance/bisnis/masih-ada-spekulan-beli-tanah-warga-di-ikn-padaahal-transaksi-pertanahan-sudah-dibekukan>.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Upaya>.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Hukum>.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah>.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pendaftaran>.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ibu%20kota>

<https://kbbi.web.id/penuh>

<https://kbbi.web.id/hak>

[https://id.wikipedia.org/wiki/Sosiologi\\_hukum](https://id.wikipedia.org/wiki/Sosiologi_hukum)

<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/9392>

<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/8940>

<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/15393>

<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/5686>

<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/12062>

<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/9377>

<http://prodi1.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2016/12/Modul-Pendaftaran-Tanah.pdf>

<https://jurnal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/download/744/528>

<https://majalah.tempo.co/read/info-tempo/166396/ikn-nusantara-picu-pemerataan-ekonomi-dan-penduduk>

<https://prsoloraya.pikiran-rakyat.com/nasional/pr-1113524163/sejarah-pemindahan-ikn-mulai-dari-awal-penggagasan-hingga-ruu-ikn>.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/14671/Urgensi-Pemindahan-Ibu-Kota-Negara.html#:~:text=Ide%20pemindahan%20IKN%20pertama%20kali,kepuulauan%20Indonesia%20dan%20wilayahnya%20luas>

<https://www.kaltimprov.go.id/berita/mengapa-ikn-harus-pindah-ke-kaltim>

<https://www.kompas.id/baca/riset/2022/11/29/pentingnya-pengendalian-jumlah-penduduk-dalam-perencanaan-ikn>

<https://ikn.go.id/storage/buku-saku-ikn-072121.pdf>

<https://bappeda.kaltimprov.go.id/storage/data-paparans/March2022/c9IVSaQqMGEtSQKMiVvt.pdf>

<https://bappeda.kaltimprov.go.id/storage/data-paparans/February2022/320SoiPpb1f9EGFyTBf3.pdf>

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/198400/uu-no-3-tahun-2022#:~:text=UU%20ini%20mengatur%20mengenai%20Ibu,oleh%20Otorita%20Ibu%20Kota%20Nusantara>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/fiksi-hukum-harus-didukung-sosialisasi-hukum--hol19115>

<https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/43390/t/Pembebasan+Tanah+di+Kaltim+Terkait+IKN+Masih+Ada+Masalah>

<https://kaltimpost.jawapos.com/utama/03/05/2023/lahan-warga-terdampak-ikn-mulai-dibebaskan>

<https://majalah.tempo.co/read/info-tempo/166396/ikn-nusantara-picu-pemerataan-ekonomi-dan-penduduk>

### **Wawancara**

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

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

Wawancara dengan salah satu Pegawai BPN di Kabupaten Kutai Kartanegara.

### **Al-Qur'an**

