

BAB III
AKIBAT HUKUM ATAS PEMBATASAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DALAM WILAYAH IBU KOTA NUSANTARA

3.1 Pembatasan Hak Pemilik Tanah dalam Melakukan Peralihan

3.1.1 Macam-Macam Pembatasan Peralihan Hak Atas Tanah

Pembatasan hak pemilik tanah untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang berada dalam Wilayah Ibu Kota Nusantara umumnya diatur oleh ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku di wilayah tersebut. Berikut adalah beberapa pembatasan yang berlaku:

1) Peraturan Zonasi dan Penggunaan Tanah

Peraturan zonasi merujuk pada Peraturan Presiden Nomor 14 Tahun 2016, yang didukung oleh Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Ibu Kota Nusantara Timur 1. Ketentuan tersebut yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang Ibu Kota Nusantara (IKN).⁵¹

Wilayah Ibu Kota Nusantara menghadapi tantangan pengaturan yang ketat terkait zonasi dan penggunaan tanah. Regulasi ini bertujuan

⁵¹ Fahrul Fauzi, Suparjo Sujadi, Wewenang Otorita Ibu Kota Nusantara Selaku Pemegang Hak Pengelolaan Kawasan Ibu Kota Nusantara, *Tunas Agraria*, 6(3), 2023

untuk mengatur pembangunan yang terencana dan berkelanjutan sesuai dengan fungsi khusus yang ditetapkan untuk masing-masing area, seperti komersial, residensial, atau infrastruktur publik. Pemilik tanah di wilayah ini diwajibkan untuk mematuhi batasan-batasan yang telah ditetapkan dalam peraturan zonasi, yang mungkin mencakup larangan atau pembatasan tertentu terhadap jenis-jenis kegiatan atau pembangunan yang dapat dilakukan di area tertentu.

Peralihan hak atas tanah di Wilayah Ibu Kota Nusantara juga harus mematuhi ketentuan-ketentuan khusus yang ada. Proses ini melibatkan persyaratan untuk mendapatkan izin atau persetujuan tertentu dari otoritas yang berwenang sebelum transaksi peralihan hak dilakukan. Misalnya, pemilik tanah mungkin perlu mengajukan permohonan izin kepada pihak berwenang untuk memastikan bahwa peralihan hak tidak akan melanggar ketentuan zonasi atau mengganggu fungsi wilayah yang telah ditetapkan.⁵²

Selain itu, dalam beberapa kasus, terdapat persyaratan tambahan seperti kewajiban untuk melakukan kajian dampak lingkungan atau mematuhi standar tertentu dalam hal pelestarian lingkungan hidup. Ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara pengembangan yang berkelanjutan dengan perlindungan lingkungan serta kepentingan masyarakat luas. Dengan demikian, pemilik tanah dan pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah di Wilayah Ibu

⁵²*Ibid*

Kota Nusantara (IKN) perlu memahami dan mematuhi semua regulasi yang berlaku agar dapat melaksanakan transaksi peralihan Hak Atas Tanah secara legal dan sesuai dengan tujuan pembangunan nasional dan lokal.

2) Ketentuan Pembangunan

Di Wilayah Ibu Kota Nusantara, adanya ketentuan khusus terkait pembangunan mencerminkan upaya pemerintah dalam mengatur tata ruang dan penggunaan lahan secara strategis. Pemilik tanah di wilayah ini mungkin harus mengikuti serangkaian persyaratan sebelum dapat melakukan peralihan hak atas tanah. Salah satu persyaratan utama adalah memperoleh persetujuan dari otoritas yang berwenang, seperti badan perencanaan atau pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas perencanaan wilayah tersebut. Persetujuan ini penting untuk memastikan bahwa rencana pengembangan atau peralihan hak tidak bertentangan dengan kebijakan tata ruang Ibu Kota Nusantara (IKN) yang telah ditetapkan.⁵³

Selain persetujuan dari pihak berwenang, pemilik tanah juga diwajibkan untuk mematuhi standar-standar tertentu dalam pengembangan tanah. Hal ini dapat mencakup standar teknis terkait infrastruktur, seperti akses jalan, sistem drainase, atau pengelolaan limbah. Standar ini dirancang untuk memastikan bahwa setiap

⁵³ *Ibid*

pengembangan memenuhi kebutuhan dasar dan tidak memberikan dampak negatif yang signifikan terhadap lingkungan sekitar.

Pada beberapa kasus, ada pula persyaratan tambahan seperti kajian dampak lingkungan atau persetujuan dari komunitas lokal yang terdampak secara langsung oleh pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) tersebut. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap pengembangan tidak hanya mematuhi regulasi teknis, tetapi juga memberikan manfaat yang berkelanjutan bagi masyarakat setempat dan lingkungan sekitar.

Dengan adanya ketentuan khusus ini, pemilik tanah di Wilayah Ibu Kota Nusantara perlu memahami dengan baik regulasi yang berlaku dan berkomunikasi secara proaktif dengan otoritas terkait sebelum mengambil langkah-langkah terkait peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, dapat dipastikan bahwa setiap pembangunan atau pengembangan tanah dilakukan secara legal, berkelanjutan, dan sesuai dengan visi pembangunan yang lebih luas dari wilayah tersebut.

3) Ketentuan Khusus Mengenai Peralihan Hak

Di Wilayah Ibu Kota Nusantara, terdapat ketentuan khusus yang mengatur peralihan hak atas tanah untuk memastikan bahwa proses tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan kepentingan publik.⁵⁴ Persyaratan khusus ini seringkali mencakup beberapa

⁵⁴ ibid

aspek, termasuk dalam konteks penjualan, warisan, atau peralihan hak atas tanah secara sukarela.

Pertama, dalam hal penjualan tanah, pemilik tanah diharuskan untuk mematuhi prosedur yang ditetapkan untuk menjual tanah mereka. Hal ini termasuk pengajuan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada otoritas IKN terkait dan memastikan bahwa penjualan tersebut tidak melanggar zonasi atau peraturan lain yang berlaku di wilayah tersebut. Otoritas Ibu Kota Nusantara (IKN) memiliki kewenangan untuk memberikan persetujuan tertentu sebelum transaksi penjualan dapat dilaksanakan.

Kedua, dalam kasus peralihan hak atas tanah melalui warisan, ketentuan khusus berlaku untuk mengatur proses pewarisan tanah. Hal ini dapat meliputi persyaratan untuk menyusun surat wasiat yang sah atau mengikuti prosedur hukum yang berlaku untuk melakukan peralihan hak kepemilikan kepada ahli waris sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN).

Ketiga, peralihan hak secara sukarela juga tunduk pada ketentuan khusus yang mengatur proses tersebut. Pemilik tanah atau pihak yang terlibat dalam peralihan harus mematuhi persyaratan administratif dan hukum yang ditetapkan untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sah dan tidak melanggar ketentuan yang berlaku.

Dengan adanya ketentuan khusus ini, pemerintah bertujuan untuk menjaga keamanan hukum dalam peralihan hak atas tanah serta

untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan tujuan pengembangan yang berkelanjutan dan kepentingan masyarakat umum. Pemilik tanah di Wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) perlu memahami dan mematuhi semua regulasi yang berlaku untuk menghindari masalah hukum dan mempromosikan pembangunan yang teratur dan berkelanjutan di wilayah tersebut.

4) Regulasi Lingkungan dan Kelestarian

Karena wilayah Ibu Kota Nusantara merupakan pusat kegiatan ekonomi dan sosial yang penting, menjaga keberlanjutan lingkungan dan kelestarian sumber daya alam di sana menjadi prioritas utama. Pemilik tanah di wilayah ini harus mematuhi regulasi lingkungan yang ketat sebelum dan sesudah melakukan peralihan hak atas tanah. Regulasi ini bertujuan untuk melindungi ekosistem alami, mengurangi dampak lingkungan dari aktivitas pembangunan, dan memastikan bahwa penggunaan tanah tidak mengancam kualitas udara, air, dan tanah di sekitarnya.⁵⁵

Persyaratan khusus terkait kelestarian lingkungan mencakup kewajiban untuk melakukan kajian dampak lingkungan sebelum memulai pengembangan atau peralihan hak atas tanah. Kajian ini membantu mengidentifikasi potensi dampak negatif dari proyek tersebut serta mengusulkan langkah-langkah mitigasi yang tepat untuk mengurangi atau menghindari dampak tersebut. Selain itu,

⁵⁵ Yanti Fristikawati, dan Nugroho Adi Pradana, Perlindungan Lingkungan, dan Pembangunan Ibukota Negara (IKN) Dalam Tinjauan Hukum. *Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*. 2022.

pemilik tanah juga bisa diharuskan untuk mematuhi standar tertentu dalam hal pengelolaan limbah, pelestarian habitat satwa liar, atau rehabilitasi lahan pasca pengembangan.

Pada aspek peralihan hak atas tanah, pemerintah juga mendorong praktik-praktik yang berkelanjutan seperti penggunaan teknologi ramah lingkungan atau penanaman kembali vegetasi yang telah terganggu. Hal ini sejalan dengan komitmen global maupun nasional untuk melindungi lingkungan hidup demi kesejahteraan jangka panjang manusia dan alam.⁵⁶

Dengan mematuhi regulasi lingkungan yang ketat, pemilik tanah dalam wilayah Ibu Kota Nusantara tidak hanya memastikan kepatuhan hukum, tetapi juga turut serta dalam upaya pelestarian lingkungan yang menjadi tanggung jawab bersama. Hal ini penting untuk menciptakan lingkungan yang sehat dan berkelanjutan bagi generasi saat ini dan masa depan, serta untuk mendukung pembangunan yang bertanggung jawab dan berdaya tahan tinggi di wilayah strategis ini.

5) Nilai Harga

Fenomena peningkatan nilai harga dan transaksi tanah sering kali menjadi perhatian utama pemerintah karena dapat mengakibatkan ketidakteraturan dalam pengaturan pengalihan hak atas tanah. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah sering kali menerapkan kebijakan

⁵⁶*Ibid*

land freezing. Land freezing adalah kebijakan yang bertujuan untuk menghentikan atau menunda sementara proses pengalihan hak atas tanah di suatu wilayah tertentu.

Konsep ini dapat dipahami dalam konteks teori hukum pembangunan yang dianut oleh Mochtar,⁵⁷ dimana land freezing dianggap sebagai instrumen untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan dalam pembangunan, khususnya dalam implementasi proyek pembangunan Ibu Kota Negara Nusantara (IKN).

Penerapan land freezing dalam konteks IKN memiliki tujuan spesifik untuk mengubah peran kontrol pemerintah dalam mencegah potensi terjadinya spekulasi tanah. Spekulasi tanah dapat terjadi ketika harga tanah naik secara spekulatif tanpa didukung oleh nilai tambah nyata, yang dapat mengganggu stabilitas pasar tanah dan menghambat pembangunan yang terencana dengan baik. Dengan menerapkan land freezing, pemerintah berusaha mempertahankan kestabilan harga tanah serta mencegah penyalahgunaan dan spekulasi yang dapat merugikan kepentingan umum.

Kebijakan land freezing juga berperan dalam menciptakan lingkungan yang kondusif bagi pembangunan IKN, dengan menjamin bahwa proses perencanaan dan pengembangan infrastruktur dapat berjalan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Dengan menunda sementara pengalihan hak atas tanah,

⁵⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Bandung, Alumni, 2006, h.19

pemerintah memiliki kesempatan untuk melakukan evaluasi lebih lanjut terhadap dampak sosial, ekonomi dan lingkungan dari setiap pengembangan yang direncanakan. Hal ini memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih tepat dan berkelanjutan dalam pengelolaan tanah dan sumber daya alam secara keseluruhan.

Secara keseluruhan, land freezing merupakan instrumen hukum yang penting dalam konteks pembangunan, khususnya dalam implementasi proyek IKN. Kebijakan ini tidak hanya bertujuan untuk menjaga keteraturan dan ketertiban dalam pembangunan, tetapi juga sebagai sarana kontrol yang efektif bagi pemerintah untuk mengendalikan dampak dari dinamika pasar tanah yang berpotensi merugikan kepentingan umum dan stabilitas pembangunan nasional.

3.1.2 Tujuan Pembatasan Peralihan Hak Atas Tanah

Pemerintah Indonesia telah menerapkan kebijakan pembatasan peralihan hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Negara (IKN) sebagai bagian dari upaya strategis untuk memastikan pengembangan kota yang terencana dan berkelanjutan. Kebijakan ini bukanlah langkah yang dimaksudkan untuk menghilangkan hak kepemilikan tanah individu, melainkan lebih kepada mekanisme kontrol yang bertujuan untuk mencegah masalah yang dapat menghambat proses pembangunan. Dengan adanya pembatasan ini, diharapkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah akan dilakukan dengan pertimbangan yang matang, sehingga

dapat memastikan bahwa pengembangan Ibu Kota Nusantara (IKN) berlangsung sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.⁵⁸

Salah satu alasan utama di balik kebijakan ini adalah untuk menghindari potensi sengketa tanah yang dapat muncul ketika hak kepemilikan berpindah tangan. Sengketa tanah sering kali menjadi hambatan serius dalam proyek-proyek pembangunan besar, mengakibatkan penundaan dan bahkan pembatalan proyek. Dengan membatasi peralihan hak tanah, pemerintah berusaha menciptakan kepastian hukum yang lebih stabil, sehingga proyek-proyek pembangunan dapat berjalan lebih lancar dan efektif.

Selain itu, kebijakan ini dirancang untuk memastikan bahwa pengembangan Ibu Kota Nusantara (IKN) mengikuti tata ruang yang telah ditetapkan. Tata ruang adalah rencana yang sangat penting dalam pembangunan kota karena ia menentukan bagaimana berbagai fungsi kota seperti perumahan, komersial, dan industri akan ditempatkan dan diatur. Tanpa kontrol yang efektif terhadap peralihan hak tanah, ada risiko bahwa penggunaan tanah tidak akan sesuai dengan rencana tata ruang, yang pada gilirannya dapat merusak integritas dan efisiensi kota yang sedang dibangun.

Pemerintah juga berharap bahwa dengan adanya kontrol ini, pengembangan Ibu Kota Nusantara (IKN) akan lebih terencana dan terkoordinasi dengan baik. Dalam proyek pembangunan yang besar,

⁵⁸ Akhmad Safik, Mira Ewinda, Pengelolaan Tanah Di Ibu Kota Negara IKN, *Jurnal Hukum dan Kesejahteraan Universitas Al Azhar Indonesia*, 1(8), 2023.

seperti Ibu Kota Nusantara (IKN), koordinasi antara berbagai pihak dan pemangku kepentingan adalah kunci untuk kesuksesan. Pembatasan peralihan hak atas tanah akan membantu memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan memiliki pemahaman yang sama dan tidak ada konflik kepentingan yang dapat mengganggu kemajuan proyek dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN).

Kebijakan ini bertujuan untuk mencegah spekulasi tanah yang dapat merugikan proses pembangunan. Spekulasi tanah sering kali membeli tanah dengan tujuan untuk menjualnya kembali pada harga yang lebih tinggi, yang dapat menyebabkan lonjakan harga dan ketidakstabilan pasar tanah. Dengan membatasi peralihan hak tanah, pemerintah berharap dapat menekan aktivitas spekulatif yang dapat mengganggu rencana pembangunan.⁵⁹

Kebijakan ini juga memiliki tujuan untuk melindungi masyarakat lokal dari dampak negatif pembangunan. Ketika hak atas tanah berpindah tangan tanpa kontrol yang memadai, ada risiko bahwa komunitas lokal mungkin akan kehilangan akses ke tanah yang penting bagi kehidupan mereka. Dengan mekanisme kontrol ini, pemerintah dapat memastikan bahwa kepentingan masyarakat lokal dipertimbangkan dan dilindungi dalam setiap tahap pembangunan.

Pembatasan peralihan hak atas tanah di wilayah IKN juga berfungsi untuk mendukung keberlanjutan lingkungan. Pembangunan

⁵⁹ *Ibid*

kota yang tidak terkendali dapat menyebabkan dampak negatif terhadap lingkungan, seperti pencemaran dan kerusakan habitat. Dengan mengatur peralihan hak tanah secara ketat, pemerintah dapat memastikan bahwa pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip keberlanjutan dan perlindungan lingkungan.

Dalam konteks ini, pemerintah juga berusaha untuk menciptakan sistem yang transparan dan adil dalam pengelolaan tanah. Dengan adanya regulasi yang jelas mengenai peralihan hak atas tanah, diharapkan bahwa semua proses yang terkait dengan pengadaan dan pengalihan hak tanah dapat dilakukan secara transparan dan tanpa penyelewengan. Ini penting untuk membangun kepercayaan publik dan memastikan bahwa semua pihak merasa diperlakukan secara adil. Kebijakan ini juga mencerminkan upaya pemerintah untuk mengelola sumber daya tanah secara lebih efisien. Tanah adalah sumber daya yang sangat berharga, dan pengelolaannya yang buruk dapat mengakibatkan dampak negatif jangka panjang. Dengan kontrol yang ketat terhadap peralihan hak tanah, pemerintah dapat memastikan bahwa sumber daya ini digunakan secara optimal dan sesuai dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan.⁶⁰

Pembatasan peralihan hak atas tanah di IKN merupakan bagian dari komitmen pemerintah untuk menciptakan ibu kota baru yang

⁶⁰ *Ibid*

modern dan efisien. Dengan mengatasi berbagai potensi masalah melalui kebijakan ini, pemerintah bertujuan untuk memastikan bahwa IKN dapat menjadi contoh sukses pembangunan kota di masa depan. Kebijakan ini diharapkan dapat mendukung terwujudnya visi besar untuk IKN sebagai pusat pertumbuhan dan inovasi yang memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat Indonesia.

3.2 Akibat Hukum Pembatasan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Pembatasan peralihan hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Negara (IKN) tidak hanya merupakan langkah administratif, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum yang signifikan, terutama dalam konteks kepentingan umum. Salah satu akibat hukum utama dari pembatasan ini adalah penegasan bahwa pemerintah memiliki hak tertinggi dalam mengelola dan mengatur peralihan hak atas tanah. Hal ini berarti bahwa pemerintah dapat menetapkan aturan dan regulasi yang mengatur peralihan hak atas tanah dengan tujuan untuk memastikan bahwa proses pembangunan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.⁶¹

Secara hukum, pembatasan ini memungkinkan pemerintah untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi kepentingan umum, termasuk pengaturan ketat terhadap perubahan hak atas tanah. Hal ini berfungsi untuk memastikan bahwa pengembangan Ibu Kota Nusantara (IKN) tidak terganggu oleh masalah hukum yang terkait dengan kepemilikan tanah. Dalam konteks ini, pemerintah memiliki kewenangan

⁶¹ Aditya Nurahmani Dan Putrida Sihombing, Kajian Kebijakan Pembatasan Pengalihan Hak Atas Tanah Di Ibu Kota Nusantara. *Majalah Hukum Nasional*, 52(1), 2021

untuk mengatur dan mengendalikan proses peralihan hak tanah agar sesuai dengan kebijakan pembangunan dan tata ruang yang telah disusun.

Hak tertinggi pemerintah dalam konteks ini mencerminkan prinsip-prinsip hukum tata negara yang menempatkan kepentingan umum di atas kepentingan individu. Dengan kata lain, meskipun hak kepemilikan atas tanah adalah hak yang dilindungi secara hukum, pembatasan yang diterapkan di Ibu Kota Nusantara (IKN) adalah bentuk dari kewenangan pemerintah untuk memastikan bahwa kepentingan pembangunan dan tata ruang dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) tidak terganggu. Ini adalah bentuk dari pengaturan dan pengendalian yang dirancang untuk menciptakan keseimbangan antara hak individu dan kepentingan umum.

Selain itu, akibat hukum dari pembatasan ini adalah adanya kewajiban bagi pemilik tanah untuk mematuhi regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Kewajiban ini mencakup pemenuhan syarat-syarat yang ditetapkan untuk peralihan hak tanah, seperti izin dan persetujuan yang diperlukan. Dengan demikian, pemilik tanah harus mengikuti prosedur yang berlaku untuk memastikan bahwa peralihan hak tanah tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan, sehingga menghindari potensi sengketa atau masalah hukum.

Pembatasan peralihan hak atas tanah juga berdampak pada perlindungan terhadap kepentingan masyarakat yang lebih luas. Dengan adanya kontrol yang ketat, pemerintah dapat mencegah terjadinya spekulasi tanah dan praktik-praktik yang dapat merugikan masyarakat, seperti

pembelian tanah secara massal untuk tujuan spekulatif. Hal ini penting untuk menjaga agar harga tanah tetap wajar dan proses pembangunan dapat dilakukan secara adil dan transparan.⁶²

Konsekuensi hukum lainnya adalah pemberian wewenang kepada pemerintah untuk mengambil tindakan hukum jika ada pihak yang melanggar ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah. Misalnya, jika seseorang mencoba untuk mengalihkan hak atas tanah tanpa izin yang sesuai, pemerintah dapat mengambil langkah-langkah hukum untuk menegakkan regulasi dan memastikan kepatuhan. Ini adalah bagian dari upaya pemerintah untuk memastikan bahwa seluruh proses berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Penting untuk dicatat bahwa hak tertinggi pemerintah dalam hal ini bukan berarti mengabaikan hak-hak individu secara sembarangan. Sebaliknya, pembatasan ini dirancang untuk bekerja dalam kerangka hukum yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak. Pemerintah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa kebijakan yang diterapkan adil dan tidak merugikan hak-hak individu, sementara tetap memenuhi tujuan pembangunan dan kepentingan umum.

Dari segi perencanaan dan pengembangan kota, pembatasan peralihan hak atas tanah membantu menciptakan kepastian dan stabilitas dalam pengelolaan lahan. Tanah di wilayah IKN harus dikelola dengan cermat agar sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, dan pembatasan

⁶²*Ibid*

peralihan hak atas tanah memastikan bahwa lahan digunakan dengan cara yang sesuai dengan tujuan pembangunan kota. Ini juga memudahkan koordinasi antara berbagai pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan.

Dari sudut pandang hukum, pembatasan ini juga mencerminkan prinsip supremasi hukum, di mana aturan yang dibuat oleh pemerintah harus ditaati oleh semua pihak. Prinsip ini memastikan bahwa semua keputusan dan tindakan terkait dengan peralihan hak atas tanah dilakukan dalam kerangka hukum yang sah dan tidak melanggar ketentuan yang ada. Ini penting untuk menjaga integritas proses hukum dan memastikan bahwa semua pihak bertindak sesuai dengan hukum yang berlaku.

Akibat hukum dari pembatasan peralihan hak atas tanah di Ibu Kota Nusantara (IKN) menunjukkan bahwa pemerintah memiliki hak tertinggi untuk mengelola dan mengatur peralihan hak tanah demi kepentingan umum. Ini mencerminkan keseimbangan antara hak individu dan kepentingan pembangunan yang lebih luas, serta memastikan bahwa proses pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) dapat dilakukan dengan cara yang terencana, adil, dan sesuai dengan hukum

Pembatasan peralihan hak atas tanah ini mengacu pada teroti *Land freezing*. *Land freezing* adalah konsep hukum yang mengacu pada pembatasan atau penangguhan proses penjualan atau peralihan kepemilikan kepemilikan tanah di suatu wilayah tertentu.⁶³ Tujuan utama dari kebijakan *land freezing* adalah untuk mengendalikan atau menunda sementara

⁶³*Ibid*

aktivitas administrasi pertanahan di lokasi yang telah ditetapkan untuk pembangunan atau kepentingan umum lainnya.

Kebijakan ini telah diatur dalam beberapa peraturan, antara lain Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2017 di Indonesia. Land freezing diterapkan setelah dilakukannya penetapan lokasi pembangunan oleh kepala daerah seperti Bupati, Walikota, atau Gubernur. Artinya, setelah lokasi tersebut secara resmi ditunjuk untuk pengembangan infrastruktur atau proyek lainnya, pihak-pihak yang berencana membeli atau mentransfer tanah di wilayah tersebut diharuskan memperoleh izin tertulis dari kepala daerah terkait sebelum proses penjualan atau transfer kepemilikan tanah dapat dilakukan. Hal ini bertujuan untuk mengontrol dan mengawasi penggunaan tanah sesuai dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan.

Kebijakan *land freezing* didasarkan pada prinsip-prinsip yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 di Indonesia. Undang-undang ini memberikan landasan hukum bagi negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah sebagai bagian dari sumber daya alam yang strategis. Selain itu, Undang-Undang tersebut juga mengatur hubungan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa, serta menetapkan wewenang negara untuk mengontrol dan mengawasi segala perbuatan hukum yang melibatkan sumber daya alam tersebut.⁶⁴

⁶⁴*Ibid*

Dengan adanya *land freezing*, pemerintah memiliki kendali yang lebih besar dalam mengelola tanah untuk memastikan bahwa pembangunan dan penggunaan sumber daya tanah dilakukan secara terencana, teratur, dan sesuai dengan kepentingan publik. Kebijakan ini juga bertujuan untuk mencegah praktik spekulasi tanah yang dapat mengganggu stabilitas ekonomi dan sosial, serta memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan terkait dengan tanah tidak merugikan kepentingan umum dan keadilan sosial bagi masyarakat.

Land freezing adalah instrumen hukum yang memainkan peranan penting dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia, terutama dalam konteks proyek pembangunan besar dan strategis. Konsep ini merujuk pada kebijakan yang membekukan atau membatasi transaksi jual beli serta transfer kepemilikan tanah setelah lokasi pembangunan ditetapkan. Tujuan utama dari *land freezing* adalah untuk mengatur dan mengendalikan peralihan hak atas tanah guna memastikan bahwa pembangunan dapat dilakukan sesuai dengan rencana dan tanpa gangguan yang dapat menghambat proses pembangunan.⁶⁵

Salah satu aspek utama dari *land freezing* adalah kemampuannya untuk mencegah spekulasi tanah yang sering kali dapat merugikan proyek pembangunan. Tanah yang menjadi objek spekulasi sering kali dibeli dengan tujuan untuk dijual kembali pada harga yang lebih tinggi, sehingga mengakibatkan lonjakan harga yang tidak terkendali. Dengan menerapkan

⁶⁵ *Ibid*

land freezing, pemerintah dapat mengurangi kemungkinan spekulasi tanah, menjaga harga tanah tetap stabil, dan memastikan bahwa tanah yang digunakan untuk pembangunan benar-benar digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Lebih jauh lagi, land freezing membantu memastikan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan secara adil dan sesuai dengan kepentingan publik. Ketika lokasi pembangunan sudah ditetapkan, land freezing memberikan waktu dan ruang untuk menyelesaikan segala masalah terkait kepemilikan tanah tanpa adanya gangguan dari transaksi yang tidak sesuai. Ini sangat penting dalam menjaga integritas dan kelancaran proses pembangunan, serta menghindari konflik yang mungkin timbul akibat peralihan hak tanah yang tidak terencana.

Kebijakan ini juga berkontribusi pada tujuan pembangunan nasional yang berkelanjutan dengan memastikan bahwa tanah digunakan untuk kepentingan yang telah direncanakan. Dalam konteks pembangunan Ibu Kota Negara (IKN), misalnya, land freezing berfungsi untuk memastikan bahwa seluruh proses pengembangan dilakukan secara terencana dan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan mengendalikan peralihan hak atas tanah, pemerintah dapat memastikan bahwa semua aspek pembangunan berjalan sesuai dengan rencana dan tidak mengalami kendala yang disebabkan oleh perubahan kepemilikan tanah secara tiba-tiba.

Selain itu, *land freezing* membantu dalam optimalisasi pemanfaatan sumber daya alam. Dengan membatasi peralihan hak atas tanah, pemerintah dapat memastikan bahwa penggunaan tanah untuk proyek pembangunan

dilakukan dengan cara yang paling efisien dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Ini memungkinkan pemerintah untuk memanfaatkan sumber daya alam secara lebih bijaksana dan memastikan bahwa tanah yang digunakan memberikan manfaat maksimal bagi kemakmuran masyarakat secara keseluruhan.

Land freezing juga berfungsi sebagai alat pengendalian yang efektif dalam manajemen urban. Dengan kebijakan ini, pemerintah dapat mengatur penggunaan tanah di daerah yang sedang mengalami urbanisasi cepat, mencegah terjadinya pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata kota, dan mengurangi potensi terjadinya masalah lingkungan. Pengendalian ini penting untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang teratur dan nyaman bagi penduduk. Namun, penerapan *land freezing* harus dilakukan dengan hati-hati dan transparan agar tidak menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat.

Pemerintah perlu memastikan bahwa kebijakan ini dilaksanakan dengan prinsip keadilan dan tidak merugikan pihak-pihak yang sah. Proses sosialisasi yang baik dan penjelasan yang jelas mengenai alasan dan manfaat dari kebijakan ini sangat penting untuk mendapatkan dukungan masyarakat dan menghindari potensi sengketa.

Land freezing merupakan instrumen hukum yang esensial dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Dengan mengatur dan mengendalikan peralihan hak atas tanah setelah penetapan lokasi pembangunan, kebijakan ini membantu mencapai tujuan pembangunan nasional yang berkelanjutan

dan memastikan pemanfaatan sumber daya alam secara optimal. Kebijakan ini memungkinkan pemerintah untuk melaksanakan proyek pembangunan dengan lebih terencana, adil, dan efektif, sehingga dapat memberikan manfaat maksimal bagi kemakmuran masyarakat secara keseluruhan.

3.3 Perlindungan Hak dan Kepentingan Pihak-pihak yang Terlibat

Perlindungan hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) sangat penting dalam konteks hukum properti. Pihak-pihak ini meliputi tidak hanya pemilik tanah, tetapi juga calon pembeli atau penerima hak, serta pemerintah dan masyarakat umum. Perlindungan hak mereka meliputi berbagai aspek yang mencakup keamanan hukum, kejelasan kepemilikan, dan kepastian dalam proses transaksi.

Bagi pemilik tanah, perlindungan hak mereka terkait dengan kemampuan untuk menjual atau mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah mereka sesuai dengan keinginan dan kebutuhan mereka, dengan memastikan bahwa proses peralihan tersebut dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak melanggar ketentuan atau batasan yang ada. Mereka juga berhak untuk mendapatkan nilai yang adil dan wajar atas properti mereka sesuai dengan kondisi pasar dan nilai intrinsiknya.

Bagi calon pembeli atau penerima hak, perlindungan hak mereka berfokus pada kepastian bahwa properti yang dibeli atau hak yang diterima adalah sah dan bebas dari masalah hukum. Hal ini termasuk memastikan

bahwa pemilik tanah memiliki hak yang sah untuk melakukan peralihan hak atas tanah, serta memverifikasi bahwa tidak ada klaim atau sengketa hukum yang terkait dengan properti tersebut.

Pemerintah memiliki peran penting dalam memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan regulasi yang berlaku dan dalam rangka mendukung pembangunan yang berkelanjutan serta pembangunan publik untuk kesejahteraan masyarakat. Pemerintah juga bertanggung jawab untuk melindungi kepentingan masyarakat umum dan menjaga keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Perlindungan hak dan kepentingan semua pihak ini merupakan inti dari sistem hukum properti yang baik, yang tidak hanya menjamin keadilan dalam transaksi properti tetapi juga mendukung stabilitas dan kepercayaan dalam perekonomian secara keseluruhan. Dengan memastikan bahwa semua pihak terlibat mematuhi regulasi yang berlaku dan proses hukum yang adil, sistem ini dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah.

Perlindungan hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) sangat penting untuk memastikan bahwa proses tersebut dilakukan secara adil dan sesuai dengan hukum atau aturan yang berlaku. Menurut Sumardjono dan Oloan Sitorus, prinsip utama dalam pengadaan tanah adalah bahwa semua

proses harus berlandaskan pada hak-hak yang sah.⁶⁶ Hal ini berarti bahwa setiap tindakan yang dilakukan dalam pengadaan tanah harus memiliki dasar hukum yang jelas dan tidak boleh menyimpang dari prinsip-prinsip yang telah ditetapkan. Hal ini termasuk memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan dengan persetujuan yang sah dari pihak-pihak yang terlibat.

Prinsip landasan hak ini berfungsi untuk melindungi kepentingan semua pihak, terutama pemilik tanah, dengan memastikan bahwa hak-hak mereka diakui dan dihormati selama proses pengadaan. Dalam praktiknya, ini berarti bahwa pemilik tanah tidak dapat diambil tanahnya tanpa adanya justifikasi hukum yang memadai dan tanpa adanya kesepakatan yang adil mengenai kompensasi atau ganti rugi. Proses pengadaan tanah dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) harus dilakukan dengan transparansi, di mana semua keputusan dan tindakan yang diambil memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

Selain itu, prinsip landasan hak juga mengharuskan adanya dokumentasi yang memadai mengenai hak kepemilikan tanah dan ketentuan-ketentuan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah. Dokumentasi ini sangat penting untuk memastikan bahwa tidak ada konflik kepemilikan atau sengketa di masa depan. Dengan adanya landasan hak yang jelas, semua pihak dapat memastikan bahwa proses pengadaan tanah

⁶⁶ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Yoyakarta, Buku Litera, 2016.

dilakukan dengan cara yang adil dan sesuai dengan hukum, mengurangi risiko sengketa dan konflik.

Sumardjono dan Oloan Sitorus juga menekankan bahwa dalam pengadaan tanah, pihak yang membutuhkan tanah harus melakukan negosiasi dan mencapai kata sepakat dengan pemilik tanah. Proses negosiasi ini harus dilakukan dengan cara yang transparan dan adil, memastikan bahwa pemilik tanah mendapatkan kompensasi yang wajar dan sesuai dengan nilai tanah mereka. Kesepakatan yang dicapai harus mencerminkan keseimbangan antara kepentingan publik dan hak-hak individu, memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan dalam proses tersebut.

Selanjutnya, perlindungan hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat juga mencakup pemenuhan hak-hak dasar pemilik tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Undang-undang ini menetapkan bahwa hak atas tanah adalah bagian dari hak asasi manusia yang harus dilindungi dan dihormati. Oleh karena itu, setiap proses pengadaan tanah harus memperhatikan prinsip-prinsip hak asasi manusia, termasuk hak untuk mendapatkan ganti rugi yang adil dan perlakuan yang layak.

Proses pengadaan tanah dalam wilayah wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) harus memastikan bahwa semua langkah yang diambil, mulai dari identifikasi tanah hingga peralihan hak, dilakukan dengan mematuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan publik dan memastikan bahwa proyek pembangunan tidak

hanya bermanfaat bagi kepentingan umum tetapi juga dilakukan dengan cara yang adil dan beretika.

Perlindungan hak dan kepentingan dalam pengadaan tanah juga melibatkan mekanisme pengawasan dan penegakan hukum yang efektif. Pemerintah harus memastikan bahwa setiap tindakan yang diambil selama proses pengadaan tanah dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) dapat dipertanggungjawabkan dan bahwa ada sanksi yang jelas bagi pihak-pihak yang melanggar aturan. Dengan adanya mekanisme pengawasan yang ketat, diharapkan dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang dan memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah dihormati.

Untuk memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka dalam proses pengadaan tanah. Dengan meningkatkan pemahaman tentang hak-hak yang dilindungi oleh hukum dan bagaimana proses pengadaan tanah berlangsung, pemilik tanah dapat lebih siap untuk berpartisipasi secara aktif dalam proses negosiasi dan memastikan bahwa hak-hak mereka dilindungi dengan baik. Ini juga membantu dalam menciptakan proses pengadaan tanah yang lebih transparan dan berkeadilan.

Perlindungan hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah di Ibu Kota Nusantara (IKN) merupakan aspek krusial untuk memastikan bahwa pembangunan berjalan dengan adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum. Menurut Sumardjono dan Oloan Sitorus, salah satu prinsip utama dalam pengadaan tanah adalah bahwa proses perolehan tanah harus berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak

yang bersangkutan, tanpa menyimpang dari ketentuan yang berlaku.⁶⁷ Prinsip ini menegaskan pentingnya negosiasi yang adil dan transparan antara pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah untuk proyek pembangunan, guna mencapai kesepakatan yang disepakati bersama. Dengan adanya kesepakatan yang sah, proses pengadaan tanah dapat dilakukan dengan menghormati hak-hak semua pihak yang terlibat dan menghindari sengketa di masa depan.

Selain itu, prinsip kesepakatan ini berhubungan erat dengan perlindungan hak asasi manusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Undang-undang ini menegaskan bahwa hak atas tanah merupakan bagian integral dari hak asasi manusia yang harus dihormati dan dilindungi oleh negara. Dalam konteks ini, pengadaan tanah harus dilakukan dengan mempertimbangkan hak pemilik tanah secara menyeluruh, termasuk hak untuk mendapatkan kompensasi yang wajar dan proses yang adil dalam negosiasi. Hal ini memastikan bahwa hak-hak dasar individu tidak dilanggar dalam proses pengadaan tanah dan bahwa pembangunan dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) dilakukan dengan menghormati hak-hak asasi manusia.

Prinsip-prinsip pengadaan tanah yang tidak menyimpang dari ketentuan hukum ini juga mencakup kewajiban pemerintah untuk menyediakan informasi yang jelas dan transparan mengenai proses pengadaan tanah. Pihak-pihak yang terlibat harus diberikan informasi yang

⁶⁷ *Ibid*

memadai mengenai hak-hak mereka, prosedur pengadaan, dan potensi dampak dari pengadaan tanah tersebut. Dengan adanya transparansi informasi, semua pihak dapat membuat keputusan yang terinformasi dan berpartisipasi secara efektif dalam proses negosiasi dan kesepakatan.

Lebih jauh lagi, hukum administrasi dan prinsip-prinsip pengadaan tanah menuntut adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif jika terjadi perbedaan pendapat antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukan tanah. Proses penyelesaian sengketa harus dilakukan dengan cara yang adil dan sesuai dengan hukum, memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk menyampaikan argumen mereka dan mendapatkan solusi yang memadai. Mekanisme ini penting untuk memastikan bahwa hak-hak semua pihak terlindungi dan bahwa konflik dapat diselesaikan tanpa mengganggu tujuan pembangunan.

Dalam praktiknya, kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan juga harus didokumentasikan secara formal dan sah. Dokumentasi ini penting untuk memastikan bahwa semua persetujuan dan ketentuan yang telah disepakati tercatat dengan baik dan dapat dipertanggungjawabkan di kemudian hari. Dengan adanya dokumen yang sah, proses pengadaan tanah dapat dilakukan dengan lebih teratur dan meminimalisir risiko sengketa di masa depan.

Kaitannya dengan hak asasi manusia, prinsip kesepakatan dalam pengadaan tanah juga mencakup pemenuhan hak atas kompensasi yang adil bagi pemilik tanah. Hak untuk mendapatkan kompensasi yang wajar

merupakan bagian dari perlindungan hak asasi manusia yang harus dipenuhi dalam setiap proses pengadaan tanah. Pemerintah harus memastikan bahwa kompensasi yang diberikan mencerminkan nilai ekonomi tanah dan dampak yang ditimbulkan dari pengambilalihan tanah tersebut.

Peran pemerintah sebagai pihak yang memfasilitasi pengadaan tanah sangat krusial untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan umum dan hak individu. Dalam konteks pengadaan tanah, pemerintah harus berfungsi sebagai mediator yang adil, memastikan bahwa setiap langkah yang diambil mematuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku dan menghormati hak asasi manusia. Ini termasuk memberikan kompensasi yang adil kepada pemilik tanah yang terkena dampak serta melibatkan mereka dalam proses pengambilan keputusan yang relevan. Dengan bertindak sebagai mediator yang adil, pemerintah membantu memastikan bahwa kepentingan umum tidak mengesampingkan hak-hak individu, menciptakan lingkungan yang kondusif untuk pembangunan tanpa menimbulkan ketidakadilan.

Lebih lanjut, proses pengadaan tanah di Ibu Kota Negara (IKN) harus dilakukan dengan cara yang transparan dan menghormati hak-hak semua pihak yang terlibat. Transparansi dalam setiap tahapan pengadaan tanah, mulai dari perencanaan hingga kompensasi, sangat penting untuk mencegah praktik korupsi dan memastikan bahwa semua pihak memahami proses dan keputusan yang diambil. Dengan memastikan bahwa proses ini dilakukan dengan prinsip keadilan dan keterbukaan, pemerintah tidak hanya memfasilitasi pembangunan yang berkelanjutan tetapi juga membangun

kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan tanah dan kebijakan pembangunan yang diterapkan.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia juga memberikan landasan hukum untuk perlindungan hak individu dalam konteks pengadaan tanah. Undang-undang ini menekankan pentingnya menghormati hak-hak asasi manusia selama proses pengadaan tanah, termasuk hak atas kompensasi yang adil dan perlakuan yang tidak diskriminatif. Dengan mematuhi ketentuan undang-undang ini, pemerintah dapat memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah tidak diabaikan dan bahwa mereka mendapatkan perlindungan yang sesuai selama proses pengadaan.

Selanjutnya, perlindungan hak dan kepentingan juga mencakup prinsip negosiasi yang adil antara pihak yang memerlukan tanah dan pemilik tanah. Proses negosiasi harus dilakukan dengan cara yang transparan dan tanpa paksaan, memastikan bahwa pemilik tanah memiliki kesempatan untuk menyuarakan pendapat mereka dan mencapai kesepakatan yang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Prinsip ini penting untuk memastikan bahwa kompensasi yang diberikan adalah wajar dan sesuai dengan nilai tanah, serta bahwa tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Proses pengadaan tanah di IKN harus dilaksanakan dengan memperhatikan kepentingan publik dan hak-hak individu secara seimbang. Hal ini berarti bahwa keputusan mengenai peralihan hak atas tanah harus mencerminkan kepentingan umum dalam pembangunan, sambil tetap menghormati hak-hak individu yang terlibat.

Dengan menjaga keseimbangan antara kepentingan publik dan hak individu, proses pengadaan tanah dapat dilakukan secara adil dan berkeadilan. Selain itu, pemerintah harus memastikan adanya mekanisme pengaduan dan penyelesaian sengketa yang efektif. Jika terdapat masalah atau ketidakpuasan dari pemilik tanah terkait proses pengadaan, mereka harus memiliki saluran untuk menyampaikan keluhan dan menyelesaikan sengketa secara adil.

Pengaduan yang ditangani dengan baik akan membantu meminimalkan potensi konflik dan memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah tetap terlindungi sepanjang proses. Penting juga untuk melibatkan masyarakat dan pemangku kepentingan dalam proses pengadaan tanah. Partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pelaksanaan pengadaan tanah dapat meningkatkan transparansi dan akuntabilitas. Dengan melibatkan berbagai pihak, pemerintah dapat memastikan bahwa keputusan yang diambil mencerminkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat lokal, serta memperkuat legitimasi proses pengadaan tanah.

3.4 Penyelesaian Sengketa yang Timbul Akibat Pembatasan Peralihan Hak Atas Tanah dalam Wilayah Ibu Kota Nusantara

Penyelesaian sengketa yang timbul akibat pembatasan peralihan hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) merupakan aspek krusial dalam manajemen tanah dan pembangunan kota. Pembatasan ini seringkali menyebabkan perbedaan pandangan antara pemerintah dan pihak-pihak

yang memiliki atau mengklaim hak atas tanah. Oleh karena itu, penting untuk memiliki mekanisme yang efektif dalam menyelesaikan sengketa agar proses pembangunan dapat berlangsung tanpa hambatan berarti.

Salah satu langkah awal dalam penyelesaian sengketa adalah mediasi. Mediasi adalah proses di mana pihak-pihak yang bersengketa bertemu dengan mediator yang netral untuk mencari solusi bersama. Di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN), mediasi dapat membantu mengurangi ketegangan antara pemerintah dan pemilik tanah, serta mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Mediator biasanya merupakan profesional yang memiliki pengetahuan mendalam tentang hukum tanah dan kebijakan pembangunan, sehingga dapat memberikan solusi yang adil dan berimbang.

Jika mediasi tidak membuahkan hasil, sengketa dapat dibawa ke lembaga peradilan. Pengadilan berperan penting dalam menilai dan memutuskan sengketa tanah berdasarkan hukum yang berlaku. Di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN), pengadilan harus memiliki pemahaman yang kuat tentang regulasi terkait peralihan hak atas tanah dan kebijakan pembangunan yang diterapkan sesuai dengan rencana tata ruang dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN). Putusan pengadilan diharapkan dapat memberikan kejelasan hukum dan kepastian hukum bagi semua pihak, sehingga sengketa dapat diselesaikan secara definitif. Proses hukum ini melibatkan berbagai tahapan, termasuk penyampaian gugatan, pembuktian, dan pemeriksaan saksi. Selama proses ini, semua bukti dan argumen yang relevan akan dipertimbangkan oleh hakim.

Penting bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk menyajikan dokumen dan informasi yang lengkap agar keputusan yang diambil benar-benar berdasarkan fakta yang ada. Keputusan pengadilan akan diharapkan memberikan kejelasan mengenai hak-hak atas tanah dan tata cara penyelesaian sengketa. Selain mediasi dan peradilan, ada juga mekanisme administratif yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah. Di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN), badan-badan administratif yang mengelola masalah tanah memiliki peran penting dalam menangani sengketa. Proses administratif ini sering kali lebih cepat dan kurang formal dibandingkan proses peradilan, tetapi tetap harus mengikuti prinsip-prinsip keadilan dan transparansi. Biasanya, badan administratif akan melakukan evaluasi terhadap kasus sengketa dan memberikan rekomendasi atau keputusan yang mengikat.

Dalam penyelesaian sengketa, penting untuk memastikan bahwa semua pihak mendapatkan kesempatan untuk menyampaikan pendapat mereka. Transparansi dan keterbukaan dalam proses penyelesaian sengketa dapat membantu membangun kepercayaan dan mengurangi potensi konflik. Informasi mengenai proses penyelesaian sengketa harus disebarluaskan secara luas agar semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka dalam situasi sengketa.

Penerapan prinsip keadilan restoratif juga dapat menjadi pendekatan dalam menyelesaikan sengketa tanah. Prinsip ini menekankan pentingnya memperbaiki hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa dan mencari

solusi yang bermanfaat bagi semua pihak. Dalam konteks di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN), keadilan restoratif dapat membantu memitigasi dampak negatif dari pembatasan peralihan hak atas tanah dan memastikan bahwa semua pihak merasa didengar dan diperlakukan secara adil.

Pengawasan dan evaluasi berkala terhadap mekanisme penyelesaian sengketa juga penting untuk memastikan efektivitas dan keadilan. Pemerintah dan lembaga terkait harus secara rutin menilai bagaimana sengketa tanah ditangani dan mencari cara untuk memperbaiki proses tersebut jika diperlukan. Evaluasi ini dapat melibatkan umpan balik dari pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa serta studi kasus mengenai penyelesaian sengketa yang telah dilakukan sebelumnya. Dalam beberapa kasus, penyelesaian sengketa mungkin memerlukan penyesuaian terhadap kebijakan atau regulasi yang ada.

Pemerintah harus bersedia untuk melakukan revisi terhadap aturan jika ditemukan bahwa aturan yang ada tidak memadai dalam menangani sengketa. Fleksibilitas dalam kebijakan dan regulasi dapat membantu menciptakan lingkungan hukum yang lebih baik dan mendukung penyelesaian sengketa yang lebih efektif. Penting juga untuk melibatkan berbagai pemangku kepentingan dalam proses penyelesaian sengketa. Stakeholder seperti masyarakat lokal, pengembang, dan organisasi non-pemerintah dapat memberikan perspektif tambahan dan membantu memastikan bahwa solusi yang diambil mempertimbangkan kepentingan

berbagai pihak. Keterlibatan berbagai pihak dapat membantu menciptakan solusi yang lebih inklusif dan adil.

Selain itu, edukasi dan sosialisasi mengenai hak dan kewajiban terkait peralihan hak atas tanah sangat penting untuk mencegah sengketa. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang peraturan peralihan hak atas tanah dan proses penyelesaian sengketa, pihak-pihak yang terlibat dapat menghindari konflik dan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dengan lebih hati-hati. Pemerintah harus aktif dalam memberikan informasi dan pelatihan terkait peraturan peralihan hak atas tanah kepada masyarakat dalam wilayah wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) dan pihak-pihak terkait.

Perlu adanya dukungan dari teknologi dalam proses penyelesaian sengketa. Teknologi informasi dapat digunakan untuk mengelola data tanah, mempermudah akses informasi, dan mempercepat proses administrasi. Sistem informasi tanah yang terintegrasi dapat membantu meminimalkan kesalahan dan meningkatkan transparansi dalam pengelolaan tanah dan penyelesaian sengketa.

Secara keseluruhan, penyelesaian sengketa yang timbul akibat pembatasan peralihan hak atas tanah dalam wilayah wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) memerlukan pendekatan yang komprehensif dan terkoordinasi. Dengan memanfaatkan berbagai mekanisme penyelesaian, mulai dari mediasi hingga peradilan, serta melibatkan berbagai pemangku kepentingan dan teknologi, diharapkan sengketa dapat diselesaikan dengan cara yang adil, efektif, dan sesuai dengan kepentingan umum.