

BAB II

PEMBATASAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

DALAM WILAYAH IBU KOTA NUSANTARA

2.1 Argumentasi Hukum Pembatasan Peralihan Hak Atas Tanah

2.1.1 Dasar Hukum Pembatasan Peralihan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pembatasan peralihan hak atas tanah setelah penetapan ibu kota negara baru (Nusantara) terutama didasarkan pada undang-undang yang mengatur hal tersebut. Biasanya, proses pembatasan peralihan hak atas tanah setelah penetapan Ibu Kota Nusantara melibatkan serangkaian langkah yang diatur dalam undang-undang tertentu yang berlaku di negara tersebut. Salah satu dasar hukum yang mungkin diterapkan adalah undang-undang yang mengatur pertanahan dan pemerintahan daerah. Undang-undang ini memberikan landasan untuk pembentukan peraturan atau kebijakan yang menetapkan aturan-aturan terkait dengan peralihan hak atas tanah di wilayah yang terkena dampak pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN).

Selain itu, pemerintah baik pusat maupun daerah mengeluarkan peraturan khusus atau kebijakan terkait dengan pembatasan peralihan hak atas tanah pasca penetapan ibu kota negara baru. Peraturan ini mengatur berbagai aspek, seperti syarat-syarat peralihan hak atas tanah kepada pihak asing atau pembatasan jumlah tanah yang dapat dimiliki oleh satu entitas. Dalam konteks pembangunan Ibu Kota Nusantara

(IKN), pemerintah mengambil langkah-langkah khusus untuk melindungi tanah dari spekulasi atau penguasaan yang tidak produktif. Hal ini dapat dilakukan melalui undang-undang atau kebijakan yang mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta mendorong investasi yang berkelanjutan dan sesuai dengan kepentingan pembangunan nasional untuk kesejahteraan masyarakat.

Berikut ini beberapa peraturan yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan pembatasan peralihan hak atas tanah di kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN):

1. Peraturan Nomor 22 Tahun 2019 tentang Pengendalian Transaksi Jual Beli Tanah atau Peralihan Hak Atas Tanah.

Peraturan ini memiliki ketentuan yang mewajibkan setiap transaksi peralihan hak atas tanah untuk mendapatkan persetujuan dari Bupati.

Beberapa poin penting terkait dengan peraturan peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

a. Persetujuan dari Bupati

Peraturan ini menegaskan bahwa setiap transaksi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah harus mendapatkan persetujuan dari Bupati. Hal ini bertujuan untuk mengendalikan dan mengawasi transaksi transaksi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah guna mencegah praktik spekulasi tanah, penyalahgunaan, atau transaksi yang merugikan kepentingan umum.

b. Pengendalian Transaksi

Dengan adanya persyaratan persetujuan dari Bupati, diharapkan transaksi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah dapat dikendalikan dan dipantau dengan lebih baik. Bupati dapat melakukan evaluasi terhadap transaksi yang diajukan untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak merugikan pihak-pihak yang terlibat.

c. Perlindungan Kepentingan Umum

Peraturan ini juga bertujuan untuk melindungi kepentingan umum terkait dengan pemanfaatan tanah. Dengan adanya persetujuan dari Bupati, diharapkan transaksi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara transparan dan sesuai dengan peraturan yang berlaku guna menjaga keberlangsungan penggunaan tanah yang mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat.

2. Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga.

Peraturan ini merupakan regulasi yang mengatur pengendalian peralihan penggunaan tanah dan perizinan di kawasan calon Ibu Kota Nusantara (IKN) dan kawasan penyangga terkait pembatasan peralihan hak atas tanah di wilayah IKN.

Beberapa poin penting yang diatur dalam Peraturan Gubernur tersebut adalah:

a. Pembatasan Peralihan Hak Atas Tanah

Peraturan ini bertujuan untuk mengendalikan dan mengatur peralihan kepemilikan tanah di kawasan tersebut guna menjaga keberlanjutan pembangunan IKN dan mencegah spekulasi tanah yang dapat merugikan proses pembangunan.

b. Perizinan

Regulasi ini juga mengatur mengenai perizinan yang diperlukan dalam peralihan penggunaan tanah di kawasan IKN dan kawasan penyangga. Dengan adanya peraturan ini, diharapkan proses perizinan dapat dilakukan secara transparan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku guna menjaga keberlanjutan pembangunan dan penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

c. Pengendalian Penggunaan Tanah

Peraturan Gubernur ini juga bertujuan untuk mengendalikan penggunaan tanah di kawasan IKN dan kawasan penyangga agar sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, diharapkan penggunaan tanah di wilayah tersebut dapat mendukung pembangunan IKN secara optimal dan terencana.

3. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (Perpres Pertanahan IKN)

Peraturan ini merupakan regulasi yang dikeluarkan untuk mengatur perolehan tanah dan pengelolaan pertanahan di wilayah Ibu Kota Nusantara. Perpres ini bertujuan untuk memberikan pedoman yang jelas dalam hal perolehan tanah serta pengelolaan pertanahan di kawasan tersebut. Beberapa poin penting yang mungkin diatur dalam Perpres Pertanahan IKN antara lain:

- a. Prosedur dan ketentuan perolehan tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara, termasuk mekanisme pengalihan hak atas tanah.
- b. Pengaturan terkait kepemilikan tanah di kawasan Ibu Kota Nusantara, termasuk batasan-batasan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah.
- c. Pengelolaan pertanahan di wilayah Ibu Kota Nusantara, termasuk tata ruang pertanahan, penggunaan tanah, dan pembangunan di kawasan tersebut.
- d. Mekanisme penyelesaian sengketa terkait dengan pertanahan di Ibu Kota Nusantara.

4. Surat Edaran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur Nomor HP.01.03/205-64/II/2022 tanggal 8 Februari 2023.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur mengeluarkan surat pada tanggal 8 Februari 2023, dengan nomor HP.01.03/205-64/II/2022, yang menegaskan larangan Kantor Pertanahan (Kantah) Penajam Paser Utara dan Kantah Kutai Kartanegara untuk melakukan pencatatan jual-beli atau peralihan hak tanah.

Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) maupun notaris, tidak diperkenankan melakukan pembuatan akta jual beli (AJB) dan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) tanpa izin dari pemerintah Otorita. Kantor Pertanahan (Kantah) PPU juga tidak memberikan layanan pencatatan perjanjian perikatan jual beli (PPJB), hingga penerbitan hak atas tanah, maupun pengalihan hak atas tanah. Dengan demikian, tugas Notaris dibatasi dalam hal pembuatan dokumen-dokumen transaksi peralihan hak atas tanah di wilayah tersebut baik saat PPJB maupun AJB.

Hal ini menunjukkan adanya pengendalian yang ketat terhadap transaksi jual-beli atau peralihan hak atas tanah di kawasan Delineasi Ibu Kota Nusantara (IKN) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, PPAT, dan Notaris. Larangan tersebut diberlakukan untuk menjaga kestabilan dan keberlanjutan penggunaan tanah di wilayah tersebut serta mencegah praktik-praktik yang dapat merugikan kepentingan umum. Dengan adanya regulasi ini, diharapkan transaksi peralihan

hak atas tanah di kawasan IKN dapat dilakukan secara terkontrol dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

5. Surat Edaran Direktur Jenderal Pengendalian Perencanaan Tata Ruang Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Dirjen PHPT ATR/BPN Nomor 3/SE-400.HL.02/II/2022).

Surat edaran ini mengenai pembatasan penerbitan dan pengalihan hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara. Dalam surat edaran tersebut, diberikan pedoman dan aturan yang harus diikuti oleh seluruh pihak terkait dengan kepemilikan tanah di wilayah tersebut. Tindakan ini menunjukkan keterlibatan pihak otoritas yang berwenang dalam mengatur dan mengendalikan perencanaan tata ruang pertanahan di wilayah Ibu Kota Nusantara. Dengan adanya surat edaran ini, diharapkan dapat tercipta kejelasan dan ketertiban dalam penerbitan dan pengalihan hak atas tanah di wilayah tersebut, serta menjaga keberlangsungan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Langkah-langkah yang diambil oleh Dirjen PHPT ATR/BPN melalui surat edaran tersebut menunjukkan komitmen dalam menjaga tata ruang pertanahan di wilayah Ibu Kota Nusantara dan memastikan bahwa setiap transaksi terkait dengan kepemilikan tanah dilakukan dengan mematuhi ketentuan yang berlaku. Hal ini penting untuk menjaga keberlangsungan pembangunan dan penggunaan tanah yang

berkelanjutan serta menghindari potensi konflik terkait kepemilikan tanah di wilayah tersebut.

2.1.2 Dasar Argumentasi Pembatasan Peralihan Hak Atas Tanah menurut Pasal 33 UUD 1945

Dasar pembangun IKN dengan memanfaatkan tanah di wilayah yang telah ditetapkan terkait dengan prinsip yang diatur dalam Pasal 33 UUD 1945. Pasal tersebut menegaskan bahwa bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dengan demikian, pengelolaan tanah untuk proyek-proyek seperti IKN harus mempertimbangkan aspek kepentingan nasional, kebutuhan ekonomi masyarakat dan kesejahteraan masyarakat.

Pada tingkat konstitusional, Pasal 33 UUD 1945 menegaskan kedaulatan negara atas bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal ini mencakup semua sumber daya alam, termasuk tanah, air, dan kekayaan mineral yang menjadi aset strategis untuk pembangunan nasional. Prinsip ini mengarahkan negara untuk mengelola sumber daya alam dengan cara yang memastikan keadilan sosial, kesejahteraan ekonomi dan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam konteks IKN, yang fokusnya adalah untuk membangun infrastruktur yang mendukung pertumbuhan ekonomi dan konektivitas antarpulau, pemanfaatan tanah harus mempertimbangkan prinsip

keseimbangan antara pemanfaatan dan kesejahteraan masyarakat. Penetapan tanah untuk proyek IKN melibatkan proses yang ketat dalam pemilihan lokasi dan analisis sosial. Hal ini dilakukan untuk meminimalkan dampak negatif terhadap masyarakat sekitar, sekaligus memaksimalkan manfaat ekonomi dari proyek tersebut.

Penggunaan tanah untuk pembangunan IKN juga harus mempertimbangkan aspek adat dan kepentingan masyarakat lokal. Partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan sangat penting untuk memastikan bahwa pengelolaan tanah dilakukan secara berkelanjutan dan sesuai dengan nilai-nilai lokal. Keterlibatan masyarakat dalam tahap awal perencanaan dapat meminimalisir konflik sosial serta memastikan bahwa manfaat pembangunan infrastruktur dirasakan secara adil oleh seluruh pihak masyarakat yang terlibat.

Sementara itu, dalam konteks ekonomi, pembangunan IKN diharapkan dapat membuka peluang baru untuk investasi dan pengembangan ekonomi lokal di wilayah-wilayah terpencil dan kepulauan. Dengan meningkatkan konektivitas antar wilayah, proyek ini dapat mendukung pertumbuhan sektor-sektor ekonomi seperti pariwisata, perikanan, dan perdagangan, yang selama ini terkendala oleh keterbatasan infrastruktur transportasi.

Selain itu, pembangunan IKN juga diarahkan untuk mengurangi kesenjangan pembangunan antar wilayah yang ada di Indonesia.

Wilayah-wilayah kepulauan sering menghadapi tantangan dalam hal akses transportasi dan konektivitas, yang menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakatnya. Dengan meningkatkan infrastruktur transportasi laut dan udara, pemerataan pembangunan bisa tercapai sehingga setiap wilayah di Indonesia dapat merasakan dampak positif dari pembangunan nasional.

Namun demikian, dalam implementasi proyek IKN, pemerintah juga harus memastikan bahwa tanah yang digunakan untuk pembangunan tidak merugikan masyarakat lokal secara ekonomi atau sosial. Langkah-langkah perlindungan hak-hak masyarakat adat dan pengelolaan tanah yang partisipatif perlu diterapkan untuk memastikan bahwa pembangunan berkelanjutan dan menguntungkan bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, pembangunan IKN dengan menggunakan tanah yang telah ditetapkan di wilayah Kalimantan Timur berdasarkan pada prinsip yang tercantum dalam Pasal 33 UUD 1945, yang menegaskan bahwa bumi dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara untuk kesejahteraan masyarakat. Pemanfaatan tanah ini harus mengintegrasikan aspek hukum, lingkungan, ekonomi, dan sosial secara seimbang, sehingga dapat memastikan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pemerintah Indonesia mengeluarkan kebijakan pembatasan peralihan hak atas tanah di Ibu Kota Negara (IKN) dengan merujuk pada Pasal 33 UUD 1945 sebagai dasar hukumnya. Pasal ini

menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam konteks ini, pembatasan peralihan tanah merupakan langkah strategis untuk memastikan bahwa tanah IKN yang merupakan bagian dari kekayaan alam yang dikuasai negara, tetap berada dalam kendali negara dan dikelola untuk kepentingan publik.³⁰

Pembatasan peralihan tanah di IKN bertujuan untuk melindungi kepentingan umum dan mencegah adanya spekulasi tanah yang dapat merugikan masyarakat luas. Dengan adanya pembatasan ini, diharapkan tanah yang ada di IKN tidak akan berpindah tangan secara sembarangan ke pihak-pihak yang mungkin tidak memprioritaskan kepentingan umum. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan tujuan pembangunan yang telah direncanakan, yaitu untuk kesejahteraan rakyat dan pembangunan nasional yang berkelanjutan.

Kebijakan ini juga mencerminkan upaya pemerintah dalam menjaga dan mengendalikan penggunaan tanah secara efektif. Tanah yang dikuasai negara harus dikelola dengan prinsip-prinsip yang jelas untuk menghindari penyalahgunaan atau konversi yang tidak sesuai dengan perencanaan. Dengan membatasi peralihan hak atas tanah, pemerintah dapat memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan

³⁰ Putri Lestari. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGN Jurnal Hukum*. 1(2), 2020.

tata ruang dan rencana pembangunan IKN, sehingga menghindari dampak negatif yang dapat timbul dari pengelolaan yang sembarangan.

Pentingnya pembatasan ini juga terletak pada perlindungan terhadap perencanaan wilayah dan tata ruang. Pembatasan peralihan hak atas tanah memungkinkan pemerintah untuk melakukan perencanaan yang lebih terstruktur dan sesuai dengan visi pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN). Hal ini penting untuk menciptakan kawasan yang terencana dengan baik dan dapat mendukung pencapaian tujuan pembangunan secara efektif dan berkelanjutan untuk kesejahteraan masyarakat.

Selain itu, kebijakan pembatasan ini juga berfungsi untuk memberikan kepastian hukum kepada para investor dan pihak-pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan IKN. Dengan adanya regulasi yang jelas mengenai peralihan hak atas tanah, diharapkan akan tercipta kepastian hukum yang diperlukan untuk menarik investasi dan mengurangi potensi sengketa tanah yang dapat menghambat kemajuan proyek dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN).

Pembatasan peralihan hak atas tanah juga mencerminkan tanggung jawab pemerintah dalam menjaga keseimbangan antara hak-hak individu dan kewajiban negara. Pasal 33 UUD 1945 mengamanatkan bahwa kekayaan alam harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan dengan membatasi peralihan hak atas tanah, pemerintah memastikan bahwa kekayaan ini dikelola

untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu.³¹

Selain aspek hukum dan kepentingan publik, pembatasan peralihan hak atas tanah ini juga mendukung prinsip pembangunan berkelanjutan. Dengan menjaga agar tanah tetap dalam kendali negara dan tidak berpindah tangan secara sembarangan, pemerintah dapat memastikan bahwa pembangunan dilakukan dengan memperhatikan aspek ekologis, sosial, dan ekonomi, serta menghindari dampak negatif terhadap lingkungan dan masyarakat.

Secara keseluruhan, pembatasan peralihan tanah di IKN sejalan dengan Pasal 33 UUD 1945 dan merupakan langkah yang penting untuk memastikan pengelolaan tanah yang efektif dan adil. Dengan membatasi peralihan hak atas tanah, pemerintah berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban konstitusionalnya dalam mengelola kekayaan alam untuk kepentingan rakyat, sambil tetap memperhatikan hak-hak masyarakat yang terdampak.³²

Dalam penggunaan tanah untuk pembangunan Ibu Kota Negara Nusantara, selain diatur oleh peraturan, juga harus mematuhi prinsip-prinsip penggunaan tanah untuk daerah perkotaan yang dikenal dengan singkatan ATLAS (Aman, Tertib, Lancar, Sehat). Prinsip-prinsip ini menjelaskan bahwa penggunaan tanah harus menjaga keamanan bagi penduduk yang tinggal di wilayah tersebut, memastikan kegiatan

³¹ Rahmad Masturi, Hakekat Keadilan Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pembangunan Nasional, *Jurnal Ilmu Hukum, UMI*, 20(1), 2018.

³²*Ibid*

pembangunan berjalan tertib dan teratur dalam segala hal, menciptakan lingkungan yang lancar dalam komunikasi dan transportasi, serta menjamin lingkungan yang sehat secara fisik maupun spiritual bagi masyarakat.³³

Dalam konteks penggunaan tanah untuk pembangunan Ibu Kota Negara Nusantara, prinsip "aman" sangat penting untuk memastikan bahwa setiap kegiatan pembangunan tidak mengancam keselamatan atau keamanan penduduk yang tinggal di sekitar wilayah tersebut. Hal ini mencakup aspek keamanan fisik dan sosial, seperti menghindari risiko bencana alam atau konflik sosial yang dapat timbul akibat pembangunan infrastruktur. Upaya perlindungan terhadap warga sekitar harus menjadi prioritas dalam setiap tahap perencanaan dan pelaksanaan proyek dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN).

Prinsip "tertib" mengacu pada keharusan untuk menjalankan semua kegiatan pembangunan secara teratur dan terkendali. Ini mencakup penataan wilayah perkotaan yang efisien, pengaturan lalu lintas yang baik, dan pemenuhan hukum administrasi yang berlaku. Dengan menjaga ketertiban dalam pengelolaan tanah, proses pembangunan dapat berlangsung tanpa hambatan berarti, sehingga manfaat dari infrastruktur yang dibangun dapat dirasakan secara maksimal oleh masyarakat.

³³ Johara T Jayadinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*, ITB Bandung, .1986, h.20

Aspek "lancar" dalam konteks ini menggambarkan tujuan menciptakan lingkungan perkotaan yang lancar dalam segala aspeknya. Ini meliputi lancarnya sistem transportasi yang memadai dan efisien, komunikasi yang baik antara warga dan pelayanan publik, serta pengaturan ruang yang mendukung aktivitas ekonomi dan sosial tanpa gangguan berarti. Dengan demikian, penggunaan tanah untuk pembangunan harus menghasilkan lingkungan yang mempromosikan kelancaran dalam mobilitas dan interaksi sosial.

Prinsip "sehat" menekankan perlunya memastikan bahwa penggunaan tanah untuk pembangunan tidak menyebabkan dampak negatif terhadap lingkungan fisik dan kesehatan masyarakat. Ini mencakup upaya untuk mengurangi pencemaran lingkungan, mempertahankan keanekaragaman hayati, dan menghasilkan ruang terbuka hijau yang mendukung kesehatan fisik dan mental penduduk. Dengan memprioritaskan kesejahteraan masyarakat dalam penggunaan tanah, pembangunan dapat berkontribusi positif terhadap kesejahteraan jangka panjang bagi semua pihak yang terlibat.

Kegiatan pemanfaatan tanah pada dasarnya melibatkan hak atas tanah yang diperoleh, yang memberikan pemegang hak wewenang untuk mengelola tanahnya. Namun, hak atas tanah ini tidak memberikan kebebasan mutlak untuk menggunakan tanah sesuai keinginan pribadi atau kelompok, karena setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial.

Secara konstitusional, kedaulatan atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya dalam Pasal 2 Ayat (2). Pasal ini menegaskan bahwa tanah pada hak paling tinggi dikuasai oleh Negara. Artinya, tanah, bersama dengan sumber daya alam lainnya seperti air dan ruang angkasa, merupakan kekayaan alam yang dimiliki secara kolektif oleh seluruh rakyat Indonesia. Kewenangan yang dimiliki Negara atas tanah ini mencakup berbagai aspek pengaturan, mulai dari penggunaan, peruntukan, hingga pemeliharaan tanah dan sumber daya alam yang terkait.

Dalam konteks pengaturan penggunaan tanah, Negara memiliki tanggung jawab untuk menetapkan peraturan yang jelas dan tegas. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa penggunaan tanah dilakukan secara berkelanjutan, menjaga keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dengan kesejahteraan masyarakat, serta memastikan bahwa kepentingan masyarakat luas terlindungi dan diberdayakan secara adil. Pengaturan ini juga mencakup aspek perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat dan kepentingan lokal lainnya dalam penggunaan tanah yang sesuai dengan Tata Ruang Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN).

Selain penggunaan, Negara juga memiliki kewenangan untuk menentukan peruntukan tanah. Ini berarti Negara dapat mengalokasikan tanah untuk berbagai keperluan, termasuk pembangunan infrastruktur publik, permukiman, industri, pertanian, dan lain sebagainya. Dengan

mengatur peruntukan tanah secara hati-hati, Negara dapat mengoptimalkan pemanfaatan tanah untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada umumnya.

Pemeliharaan tanah juga menjadi bagian penting dari kewenangan Negara dalam konteks ini. Hal ini mencakup upaya untuk menjaga kualitas tanah, mencegah kerusakan lingkungan akibat aktivitas manusia, serta memastikan bahwa penggunaan tanah tidak merugikan atau mengancam kesejahteraan masyarakat sekitarnya. Perlindungan terhadap lingkungan hidup dan pelestarian sumber daya alam menjadi prinsip yang harus dijunjung tinggi dalam pengelolaan tanah secara keseluruhan.

Selain mengatur penggunaan, peruntukan, dan pemeliharaan tanah, Negara juga memiliki peran dalam mengatur hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan tanah dan sumber daya alam lainnya. Hal ini mencakup proses kepemilikan, pemanfaatan, dan pengalihan hak atas tanah yang diatur berdasarkan hukum yang berlaku. Dengan demikian, Negara bertindak sebagai pengatur yang bertanggung jawab dalam memastikan bahwa setiap transaksi atau kegiatan yang melibatkan tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kebijakan pertanahan nasional yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berasal dari gagasan bahwa seluruh tanah di Indonesia adalah milik bangsa Indonesia sebagai anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa, yang penguasaannya diserahkan kepada negara untuk dimanfaatkan sebaik-baiknya demi kemakmuran rakyat. Pengaturan ini mencakup perencanaan penggunaan tanah, pengelolaan hak atas tanah, dan proses hukum terkait dengan tanah, termasuk pendaftarannya, yang pada dasarnya dilakukan oleh pemerintah pusat sendiri.³⁴

Dalam implementasinya, kebijakan ini mencakup berbagai aspek penting yang berkaitan dengan pengelolaan tanah. Salah satu aspek utama adalah perencanaan penggunaan tanah yang diatur secara strategis untuk memastikan bahwa sumber daya tanah dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan kebutuhan pembangunan nasional dan lokal. Perencanaan ini mencakup alokasi tanah untuk berbagai kepentingan seperti pemukiman, pertanian, industri, pariwisata, dan infrastruktur lainnya, dengan mempertimbangkan prinsip keadilan sosial dan keberlanjutan lingkungan.

Pengelolaan hak atas tanah juga menjadi fokus penting dalam kebijakan pertanahan nasional ini. Negara bertanggung jawab untuk mengatur dan mengawasi berbagai transaksi atau kegiatan yang melibatkan peralihan hak atas tanah, seperti kepemilikan, pemanfaatan, dan pengalihan hak. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa setiap

³⁴ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008, h.58.

tindakan terkait dengan tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak merugikan kepentingan umum serta keadilan sosial bagi masyarakat Indonesia. Selain itu, kebijakan ini juga mengatur proses hukum yang terkait dengan peralihan hak atas tanah, termasuk pendaftarannya.

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting untuk menetapkan dan mengakui secara hukum hak-hak atas tanah, sehingga dapat menghindari sengketa dan memastikan kepastian hukum bagi para pemegang hak. Proses ini dijalankan oleh pemerintah pusat sebagai otoritas yang memiliki wewenang untuk mengelola dan menyelenggarakan administrasi pertanahan di tingkat nasional.

Secara keseluruhan, kebijakan pertanahan nasional yang tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan komitmen negara untuk mengelola tanah sebagai sumber daya alam yang strategis dan penting bagi kemakmuran rakyat Indonesia. Dengan mengatur secara cermat perencanaan, pengelolaan hak atas tanah, dan proses hukum terkait, negara bertujuan untuk memastikan bahwa pemanfaatan tanah dilakukan secara adil, efisien, dan berkelanjutan, sesuai dengan prinsip keadilan sosial dan kepentingan umum.

2.2 Putusan Pengadilan tentang Menguasai Tanah oleh Negara

Putusan pengadilan mengenai hak menguasai tanah oleh negara untuk kepentingan umum, khususnya dalam konteks pembangunan Ibu Kota

Nusantara (IKN), meskipun tanah tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM), merupakan kasus hukum yang kompleks dan memerlukan pemahaman mendalam tentang keseimbangan antara hak individu dan kepentingan publik. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah dokumen hukum yang mengesahkan kepemilikan tanah secara sah menurut hukum Indonesia, memberikan pemiliknya hak penuh atas tanah tersebut. Namun, dalam hal kepentingan umum seperti pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), negara dapat mengintervensi hak tersebut untuk memenuhi kebutuhan yang dianggap lebih besar dan mendesak.³⁵

Pembangunan Ibu Kota Nusantara adalah salah satu proyek ambisius pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk memindahkan pusat pemerintahan dari Jakarta ke Kalimantan Timur. Proyek ini dirancang untuk mendorong pertumbuhan ekonomi regional, mengurangi kepadatan di Jakarta, dan mendukung pemerataan pembangunan di seluruh Indonesia. Dalam rangka mewujudkan proyek ini, negara membutuhkan sejumlah besar tanah yang terkadang sudah dalam penguasaan pribadi dan telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM).³⁶

Untuk mengatasi kebutuhan ini, negara melalui berbagai instansi berwenang harus melakukan pengadaan tanah. Pengadaan tanah adalah proses di mana tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum dibebaskan dari hak-hak pribadi dan dialihkan kepada negara. Proses ini diatur oleh Undang-

³⁵ Richard Jatimulya Alam Wibowo, Konstitusionalitas Pengadaan Tanah Di Ibu Kota Negara Baru Bidang Pertanahan Dalam Perspektif Reforma Agraria, *Majalah Hukum Nasional*, 52(1), 2022.

³⁶ Fahrul Fauzi, Suparjo Sujadi, Wewenang Otorita Ibu Kota Nusantara Selaku Pemegang Hak Pengelolaan Kawasan Ibu Kota Nusantara, *Tunas Agraria*, 6(3), 2023.

Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, yang memberikan kerangka hukum bagi pengadaan tanah termasuk prosedur, mekanisme, dan hak-hak pemilik tanah.

Namun, meskipun tanah telah memiliki SHM, hak pemilik tanah tidak bersifat mutlak dan dapat dibatasi oleh kepentingan umum. Negara harus memastikan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan menghormati hak-hak pemilik tanah. Proses ini melibatkan penilaian oleh tim penilai independen untuk menentukan nilai pasar tanah dan kompensasi yang layak bagi pemilik tanah.

Ketika terjadi sengketa antara pemilik tanah dengan pihak negara mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan IKN, pengadilan berperan untuk menilai apakah tindakan negara sesuai dengan hukum. Pengadilan akan mengevaluasi berbagai aspek, termasuk apakah prosedur pengadaan tanah diikuti dengan benar, apakah kompensasi yang diberikan memadai, dan apakah keputusan tersebut adil bagi pemilik tanah.

Dalam putusan pengadilan, salah satu hal yang menjadi fokus utama adalah keadilan prosedural. Pengadilan akan memastikan bahwa semua langkah yang diperlukan telah diambil dan bahwa pemilik tanah memiliki kesempatan untuk menyampaikan pendapat dan menolak tawaran kompensasi jika dianggap tidak sesuai. Proses hukum harus mencerminkan transparansi dan akuntabilitas agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Keadilan substansial juga merupakan aspek penting dalam putusan pengadilan. Pengadilan harus memastikan bahwa kompensasi yang diberikan

kepada pemilik tanah setara dengan nilai pasar tanah dan kerugian yang mungkin timbul dari pengalihan hak tersebut. Keadilan ini meliputi penilaian terhadap dampak sosial dan ekonomi yang dialami oleh pemilik tanah akibat pengadaan tanah untuk kepentingan publik.

Putusan pengadilan juga akan mempertimbangkan apakah proyek pembangunan IKN memang termasuk dalam kategori kepentingan umum yang sah. Kepentingan umum ini harus memiliki dasar yang kuat dan jelas, serta mendemonstrasikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat luas. Dalam hal ini, pengadilan akan mengevaluasi dampak positif dari proyek tersebut terhadap kesejahteraan masyarakat dan perkembangan ekonomi regional.

Selain itu, keputusan pengadilan juga harus mematuhi prinsip-prinsip hukum internasional dan hak asasi manusia. Hak atas properti adalah salah satu hak dasar yang dilindungi oleh konstitusi dan hukum internasional, sehingga setiap tindakan yang mengubah atau mengalihkan hak milik harus dilakukan dengan hati-hati dan mempertimbangkan hak-hak pemilik tanah secara adil.

Pengadilan menjadi forum terakhir untuk menyelesaikan sengketa antara pemilik tanah dan negara. Oleh karena itu, putusan yang dikeluarkan akan menjadi preseden bagi kasus-kasus serupa di masa depan dan mempengaruhi kebijakan serta praktik pengadaan tanah. Keputusan yang adil dan berimbang penting untuk memastikan bahwa hak individu tidak diabaikan dalam upaya memenuhi kepentingan umum.

Pengadilan juga harus memastikan bahwa setiap bentuk keberatan atau banding dari pemilik tanah ditangani dengan serius. Proses hukum harus menyediakan saluran bagi pemilik tanah untuk mengajukan keberatan dan mendapatkan pemulihan yang sesuai jika ada pelanggaran hak mereka. Keberadaan mekanisme banding ini penting untuk menjaga integritas sistem hukum yang adil.

Pada akhirnya, putusan pengadilan mengenai hak menguasai tanah oleh negara untuk kepentingan umum seperti pembangunan IKN, meskipun tanah tersebut memiliki SHM, adalah upaya untuk menemukan keseimbangan antara kepentingan publik dan hak individu. Proses hukum dan keputusan pengadilan diharapkan mampu menjaga prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas dalam pengadaan tanah, sehingga proyek-proyek pembangunan dapat dilaksanakan tanpa merugikan hak-hak pemilik tanah.

Penting juga untuk diingat bahwa setiap putusan pengadilan harus disertai dengan justifikasi yang jelas dan mendetail. Hal ini bertujuan agar semua pihak yang terlibat memahami alasan di balik keputusan tersebut dan dapat menerima atau menilai dampaknya secara objektif. Keputusan yang baik adalah keputusan yang tidak hanya memenuhi kepentingan umum tetapi juga menghormati hak-hak individu dengan sebaik mungkin.

2.3 Hirarki Tanah

Secara hirarki tanah, hak penguasaan atas tanah terdiri atas hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat masyarakat

hukum adat, dan hak-hak perseorangan atas tanah, meliputi hak atas tanah, hak tanggungan, dan tanah wakaf.³⁷ Hirarki tanah dalam konteks penggunaan untuk pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) adalah struktur penting yang membantu mengatur dan memprioritaskan berbagai fungsi tanah sesuai dengan kebutuhan pembangunan dan kepentingan publik. Konsep ini melibatkan pembagian tanah ke dalam kategori-kategori yang berbeda berdasarkan kegunaan, kepentingan, dan hak-hak yang ada. Dengan memahami hirarki tanah, pemerintah dapat mengelola sumber daya tanah secara efisien untuk mendukung proyek-proyek besar seperti pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), yang bertujuan untuk memindahkan pusat pemerintahan Indonesia dari Jakarta ke Kalimantan Timur.

Pada tingkat paling dasar, hirarki tanah mengklasifikasikan tanah berdasarkan kepemilikan. Tanah yang dimiliki oleh negara, digunakan untuk kepentingan umum atau proyek-proyek strategis, berada di puncak hirarki.³⁸ Di bawahnya, terdapat tanah yang dimiliki oleh individu atau entitas swasta yang telah diberi Sertifikat Hak Milik (SHM). Dalam konteks pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), tanah yang dimiliki negara sering kali lebih mudah dialokasikan untuk pembangunan karena tidak memerlukan proses pengadaan tanah yang kompleks.

Selanjutnya, hirarki tanah juga mempertimbangkan penggunaan tanah berdasarkan rencana tata ruang dan zonasi dalam wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN). Rencana tata ruang adalah dokumen yang menetapkan bagaimana

³⁷ Urip Santoso, Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional Urip Santoso, *MIMBAR HUKUM*, 24(2), 2012

³⁸ *Ibid*

tanah di suatu area dapat digunakan dan dikembangkan. Dalam pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), rencana tata ruang akan mencakup berbagai zona, seperti zona pemukiman, zona industri, zona komersial, dan zona hijau. Hirarki ini membantu menentukan prioritas penggunaan tanah yang sesuai dengan tujuan pengembangan dan kebutuhan masyarakat.

Pada tingkat yang lebih tinggi, penggunaan tanah untuk pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) harus disesuaikan dengan kebijakan nasional dan regional. Kebijakan ini mencakup rencana strategis yang diadopsi oleh pemerintah untuk mendorong pembangunan berkelanjutan dan pemerataan ekonomi. Dalam hal ini, hirarki tanah membantu memastikan bahwa tanah yang digunakan untuk pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) tidak hanya mendukung visi jangka panjang pemerintah tetapi juga berkontribusi pada tujuan-tujuan pembangunan nasional dan regional.

Kepentingan publik dan kepentingan individu harus dipertimbangkan dalam hirarki tanah. Meskipun tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) dimiliki secara sah oleh individu atau entitas swasta, hak-hak tersebut tidak bersifat mutlak dan dapat dibatasi untuk kepentingan umum. Dalam proyek seperti pembangunan IKN, negara memiliki hak untuk mengakses tanah yang diperlukan untuk mencapai tujuan pembangunan asalkan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hirarki tanah di sini mencerminkan prioritas antara kepentingan publik dan hak individu.

Proses pengadaan tanah merupakan bagian integral dari hirarki tanah dalam konteks pembangunan IKN. Proses ini melibatkan identifikasi tanah

yang diperlukan, penilaian nilai tanah, dan pemberian kompensasi yang adil kepada pemilik tanah. Hirarki tanah membantu menentukan urutan langkah-langkah yang harus diambil untuk memastikan bahwa tanah yang diperlukan tersedia untuk proyek tanpa mengabaikan hak-hak pemilik yang ada.

Peran pemerintah daerah juga sangat penting dalam hirarki tanah. Pemerintah daerah memiliki tanggung jawab untuk menyusun dan menerapkan rencana tata ruang lokal yang selaras dengan rencana pembangunan nasional, termasuk pembangunan IKN. Mereka juga berperan dalam mengidentifikasi tanah yang sesuai untuk alokasi dan memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan kebijakan dan regulasi yang berlaku. Hirarki tanah dalam konteks pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) juga mencakup evaluasi dampak lingkungan.

Tanah yang akan digunakan harus dianalisis untuk memastikan bahwa pembangunan tidak akan merusak ekosistem lokal atau menyebabkan dampak negatif yang signifikan terhadap lingkungan. Dalam hal ini, peraturan dan standar lingkungan menjadi bagian dari hirarki tanah yang menentukan apakah tanah tertentu layak untuk digunakan dalam proyek tersebut.

Dalam penerapannya, hirarki tanah membantu mengelola konflik penggunaan tanah. Dalam proyek besar seperti pembangunan IKN, sering terjadi pertentangan antara kepentingan pembangunan dan hak-hak individu atau kelompok. Hirarki tanah menyediakan kerangka kerja untuk menyelesaikan konflik ini dengan mempertimbangkan berbagai aspek, seperti kepentingan publik dengan hak-hak pemilik tanah.

Hirarki tanah juga berfungsi sebagai alat perencanaan yang membantu memastikan bahwa pembangunan IKN berlangsung secara terencana dan berkelanjutan. Dengan memiliki struktur hirarki yang jelas, perencanaan dan pelaksanaan proyek dapat dilakukan dengan lebih efisien, mengurangi risiko kesalahan atau konflik yang dapat menghambat kemajuan pembangunan.

Selain itu, dalam konteks hirarki tanah, penting untuk memperhatikan aspek hukum dan peraturan yang berlaku. Hukum tanah di Indonesia mengatur berbagai jenis hak atas tanah dan mekanisme pengalihan hak. Penggunaan hirarki tanah dalam pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) harus mematuhi semua regulasi ini untuk menghindari sengketa hukum dan memastikan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.

Pengawasan dan evaluasi berkala terhadap penggunaan tanah dalam proyek pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) juga menjadi bagian dari hirarki tanah. Pemerintah dan pihak terkait perlu melakukan monitoring untuk memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan rencana dan tujuan yang telah ditetapkan. Evaluasi ini penting untuk mengidentifikasi dan mengatasi masalah yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek.

Pentingnya peran masyarakat dalam hirarki tanah juga tidak boleh diabaikan. Partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek pembangunan, termasuk dalam wilayah Ibu Kota Nusantara IKN, dapat membantu memastikan bahwa kepentingan komunitas lokal dipertimbangkan. Masyarakat dapat memberikan masukan tentang penggunaan tanah dan

dampak yang mungkin mereka rasakan, serta membantu mengidentifikasi solusi untuk mengatasi masalah yang timbul.

2.4 Fungsi Tanah

Tanah memiliki fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan.³⁹ Dalam konteks penggunaan tanah untuk pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), fungsi tanah mencakup berbagai peran strategis yang mendukung pelaksanaan proyek serta memastikan bahwa penggunaan tanah mendukung tujuan pembangunan secara berkelanjutan dan efektif serta untuk kesejahteraan masyarakat. Pembangunan IKN merupakan salah satu proyek ambisius pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk memindahkan pusat pemerintahan dari Jakarta ke Kalimantan Timur, sehingga fungsi tanah yang tepat sangat krusial untuk keberhasilan proyek Ibu Kota Nusantara (IKN).

Fungsi pertama dari tanah dalam pembangunan IKN adalah sebagai lokasi fisik untuk infrastruktur utama. Tanah digunakan untuk membangun berbagai fasilitas yang diperlukan untuk mendukung operasional kota baru, termasuk gedung pemerintahan, kantor, dan pusat layanan publik. Fungsi ini menuntut pemilihan lokasi yang strategis dan efektif untuk memastikan aksesibilitas dan keberlanjutan operasional kota.⁴⁰

³⁹ Yeremia Orlando Lapasian, Lendy Siar, Audri H. Pondaag., Kajian Yuridis Tentang Tugas Pemerintah Memfasilitasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman. *Lex Administratum* 1(2023)

⁴⁰ Otti Ilham Khair, Vayireh Sitohang, Susiana Setianingsih, Gede Wijaya Kusuma, Penerapan UU No. 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara dan Konflik Lahan di Ibukota Negara Baru. *Jurnal Rectum*, 5(2), 2023.

Selanjutnya, tanah juga memiliki fungsi sebagai area pemukiman. Untuk menyokong pertumbuhan populasi yang akan menghuni Ibu Kota Nusantara (IKN), tanah perlu disiapkan untuk pengembangan kawasan perumahan. Ini melibatkan perencanaan tata ruang yang memastikan bahwa pemukiman dibangun dengan mempertimbangkan kualitas hidup, akses ke fasilitas, dan kesejahteraan masyarakat sekitarnya.⁴¹

Fungsi lain dari tanah adalah sebagai area komersial dan ekonomi. Dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi dan menciptakan lapangan kerja, tanah perlu dialokasikan untuk pusat perdagangan, industri, dan area komersial. Fungsi ini bertujuan untuk menarik investasi dan mengembangkan ekonomi lokal, yang merupakan bagian integral dari rencana pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN).⁴²

Tanah juga berfungsi sebagai ruang terbuka hijau dan area rekreasi. Dalam perencanaan IKN, penting untuk menyediakan ruang terbuka hijau seperti taman, hutan kota, dan area rekreasi. Fungsi ini tidak hanya memberikan kualitas hidup yang lebih baik bagi penduduk, tetapi juga berkontribusi pada keberlanjutan lingkungan dan mitigasi perubahan iklim.⁴³

Fungsi tanah dalam konteks Ibu Kota Nusantara (IKN) juga mencakup kawasan pendidikan dan kesehatan. Tanah harus disediakan untuk pembangunan fasilitas pendidikan seperti sekolah dan universitas, serta fasilitas kesehatan seperti rumah sakit dan klinik. Fungsi ini penting untuk

⁴¹ Kementerian Bappenas. Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang tentang Ibu Kota Negara. Maret, 2020

⁴²*Ibid*

⁴³*Ibid*

memastikan bahwa kebutuhan dasar pendidikan dan kesehatan masyarakat terpenuhi dengan baik.⁴⁴

Pentingnya fungsi tanah untuk infrastruktur transportasi juga tidak bisa diabaikan. Tanah diperlukan untuk membangun sistem transportasi seperti jalan, jembatan, stasiun kereta, dan bandara. Infrastruktur transportasi yang baik akan mendukung mobilitas penduduk dan konektivitas antara Ibu Kota Nusantara (IKN) dengan daerah lainnya.

Tanah juga berfungsi sebagai area pengelolaan air dan lingkungan. Pengelolaan sumber daya air yang baik penting untuk memastikan pasokan air bersih dan pengelolaan limbah. Ini termasuk pembangunan sistem drainase, waduk, dan fasilitas pengolahan air, yang semuanya memerlukan alokasi tanah yang tepat.

Dalam hal ini, fungsi tanah juga melibatkan pengelolaan risiko bencana. Tanah harus diatur sedemikian rupa untuk meminimalkan dampak bencana alam seperti banjir atau tanah longsor. Ini mencakup pembuatan zona perlindungan dan sistem peringatan dini, serta pembangunan infrastruktur yang tahan terhadap risiko bencana.

Fungsi tanah dalam pembangunan IKN juga mencakup pengembangan kawasan industri dan logistik. Tanah perlu dialokasikan untuk pembangunan pusat industri, gudang, dan fasilitas logistik yang mendukung operasi

⁴⁴*Ibid*

ekonomi dan distribusi barang. Fungsi ini mendukung pertumbuhan ekonomi dan efisiensi sistem distribusi di Ibu Kota Nusantara (IKN).⁴⁵

Tanah yang digunakan untuk tujuan perumahan dan komersial harus diatur sedemikian rupa untuk mendukung keberagaman fungsi dan integrasi sosial. Misalnya, kawasan campuran yang menggabungkan perumahan, bisnis, dan fasilitas umum dapat menciptakan komunitas yang lebih dinamis dan berfungsi secara baik.⁴⁶

Dalam perencanaan IKN, juga penting untuk mempertimbangkan fungsi tanah dalam konteks pengembangan berbasis komunitas. Tanah harus digunakan untuk membangun pusat komunitas, ruang publik, dan fasilitas sosial yang mendukung kehidupan sosial dan budaya masyarakat. Ini termasuk arena olahraga, pusat budaya, dan ruang pertemuan komunitas.

Fungsi tanah juga mencakup perlindungan dan pelestarian sumber daya alam. Tanah yang mengandung sumber daya alam, seperti kawasan hutan dan lahan pertanian, perlu dilindungi dari konversi yang tidak sesuai. Fungsi ini bertujuan untuk menjaga keanekaragaman hayati dan mendukung keberlanjutan lingkungan jangka panjang.⁴⁷

Fungsi tanah dalam pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) juga harus mempertimbangkan aspek estetika dan kualitas urban. Desain tata kota yang baik memerlukan penggunaan tanah yang mempertimbangkan visualisasi estetika dan harmonisasi dengan lingkungan sekitar. Ini penting

⁴⁵*Ibid*

⁴⁶*Ibid*

⁴⁷*Ibid*

untuk menciptakan lingkungan yang menarik dan nyaman bagi penduduk serta pengunjung yang sesuai dengan Tata Ruang Ibu Kota Nusantara (IKN).

Fungsi tanah dalam pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) harus disesuaikan dengan kebijakan dan peraturan yang berlaku. Penataan tanah harus mematuhi peraturan tata ruang dan hukum lingkungan yang ditetapkan oleh pemerintah. Fungsi ini memastikan bahwa penggunaan tanah dilakukan secara legal dan sesuai dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan.

2.5 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah proses yang esensial dalam konteks pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), yang merupakan proyek besar pemerintah Indonesia untuk memindahkan pusat pemerintahan dari Jakarta ke Kalimantan Timur. Proses ini melibatkan berbagai langkah dan prosedur yang dirancang untuk memastikan bahwa tanah yang diperlukan tersedia untuk pembangunan, sambil menghormati hak-hak pemilik tanah dan mematuhi peraturan hukum yang berlaku.⁴⁸

Dalam konteks IKN, pengadaan tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan luas yang meliputi pembangunan infrastruktur, area pemukiman, dan fasilitas publik. Proyek sebesar ini memerlukan alokasi tanah yang signifikan, yang berarti bahwa proses pengadaan harus dilakukan secara efisien dan efektif untuk mendukung berbagai aspek pembangunan kota baru. Oleh karena itu, pengadaan tanah harus disusun dan dilaksanakan dengan perencanaan yang matang dan terkoordinasi dengan baik.

⁴⁸ Aprillia Wahyuningsih. Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan. *LEXRenaissance*. 4(7), 2022.

Langkah pertama dalam pengadaan tanah adalah identifikasi dan perencanaan. Pemerintah harus menentukan lokasi dan jumlah tanah yang diperlukan untuk setiap elemen dari proyek Ibu Kota Nusantara (IKN). Ini melibatkan penyusunan rencana tata ruang yang detail, yang mencakup zona-zona untuk berbagai kegunaan, seperti perumahan, komersial, industri, dan ruang terbuka hijau. Penentuan ini harus memperhitungkan kebutuhan jangka panjang serta dampak lingkungan dan sosial dari proyek.

Setelah identifikasi tanah, langkah berikutnya adalah penilaian dan penetapan harga tanah. Proses ini melibatkan penilaian nilai pasar tanah yang akan diakuisisi. Penilaian ini dilakukan oleh tim penilai independen yang menilai nilai tanah berdasarkan lokasi, luas, kondisi, dan faktor-faktor lainnya. Penetapan harga yang adil dan transparan sangat penting untuk memastikan bahwa pemilik tanah menerima kompensasi yang sesuai.

Pemerintah kemudian melakukan negosiasi dengan pemilik tanah untuk mencapai kesepakatan mengenai harga dan syarat-syarat pengadaan. Negosiasi ini harus dilakukan dengan pendekatan yang sensitif dan mempertimbangkan kepentingan pemilik tanah. Jika kesepakatan dicapai, proses selanjutnya adalah penyusunan dan penandatanganan perjanjian pengadaan tanah yang mencakup semua syarat dan ketentuan yang telah disepakati bersama.

Namun, dalam beberapa kasus, negosiasi bisa gagal atau tidak memuaskan salah satu pihak. Jika ini terjadi, pemerintah dapat menggunakan hak pemanfaatan publik untuk melanjutkan proses pengadaan tanah. Di

Indonesia, hak ini diatur oleh Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, yang memberikan dasar hukum untuk tindakan pemerintah dalam hal pengadaan tanah untuk proyek-proyek strategis nasional maupun lokal.

Undang-undang tersebut menetapkan prosedur hukum yang harus diikuti untuk memastikan bahwa pengadaan tanah dilakukan secara sah dan adil. Ini termasuk pemberitahuan kepada pemilik tanah, proses ganti rugi yang adil, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Pengadilan dapat terlibat jika terjadi perselisihan yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi atau mediasi.

Pentingnya transparansi dan akuntabilitas dalam proses pengadaan tanah tidak bisa diabaikan. Pemerintah harus memastikan bahwa semua langkah pengadaan dilakukan dengan cara yang terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan. Informasi mengenai proses pengadaan tanah harus tersedia untuk publik, dan pemilik tanah harus diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau banding jika mereka merasa hak-hak mereka tidak dilindungi.

Pengadaan tanah untuk Ibu Kota Nusantara (IKN) juga harus mempertimbangkan dampak lingkungan. Proses ini harus melibatkan analisis dampak lingkungan untuk memastikan bahwa penggunaan tanah tidak akan menyebabkan kerusakan signifikan pada ekosistem lokal. Pembangunan

infrastruktur dan area lainnya harus dirancang dengan memperhatikan prinsip keberlanjutan dan pelestarian lingkungan.⁴⁹

Selain itu, pengadaan tanah untuk Ibu Kota Nusantara (IKN) harus dilakukan dengan memperhatikan hak-hak adat dan sosial. Di Kalimantan Timur, banyak tanah yang memiliki status hak adat atau tradisional. Pemerintah harus berkoordinasi dengan komunitas lokal dan pemangku kepentingan untuk memastikan bahwa hak-hak adat diakui dan dihormati dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan publik.

Selama pelaksanaan proyek pembangunan, pengawasan berkala diperlukan untuk memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan rencana dan tujuan yang telah ditetapkan. Pengawasan ini membantu mengidentifikasi dan mengatasi masalah yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek, termasuk potensi penyalahgunaan atau pelanggaran peraturan.

Fungsi penting dari pengadaan tanah dalam konteks Ibu Kota Nusantara (IKN) juga melibatkan penyediaan infrastruktur dasar. Tanah yang diakuisisi harus dilengkapi dengan fasilitas dasar seperti jalan, sistem drainase, dan pasokan air. Infrastruktur ini penting untuk mendukung pembangunan lebih lanjut dan memastikan bahwa kota baru berfungsi dengan baik.

Dalam hal pengadaan tanah, penting juga untuk mempertimbangkan kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat yang terdampak. Pemerintah perlu memastikan bahwa pemilik tanah yang terkena dampak mendapatkan

⁴⁹ Restu Adi Putra, Irham Rahman, Gentur Cahyo Setiono, Tinjauan Yuridis Terhadap Kesesuaian Keperuntukan Tanah Dalam Pembangunan Ibukota Baru Nusantara Ditinjau Dari Dampak Lingkungan, *Jurnal Transparansi Hukum* 6 (01), 2023.

kompensasi yang memadai dan dukungan untuk membantu mereka beradaptasi dengan perubahan. Program pemulihan sosial dan ekonomi bisa termasuk pelatihan kerja, bantuan finansial atau dukungan untuk pemindahan.

Proses pengadaan tanah untuk pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) harus dilakukan dengan pendekatan yang holistik, memperhitungkan berbagai aspek yang mempengaruhi keberhasilan proyek. Ini mencakup perencanaan yang matang, penilaian yang adil, negosiasi yang transparan, dan perhatian terhadap dampak sosial dan lingkungan.

Sumardjono dan Oloan Sitorus, menjelaskan bahwa prinsip utama dalam pengadaan tanah adalah bahwa seluruh proses harus didasarkan pada hak-hak yang sah.⁵⁰ Ini berarti setiap tindakan dalam pengadaan tanah harus memiliki landasan hukum yang jelas dan tidak boleh melanggar prinsip-prinsip yang telah ditetapkan. Dengan kata lain, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan disertai dengan persetujuan yang sah dari semua pihak yang terlibat.

Selain itu, prinsip landasan hak mengharuskan adanya dokumentasi yang memadai terkait hak kepemilikan tanah dan ketentuan peralihan hak. Dokumentasi ini sangat penting untuk menghindari potensi konflik kepemilikan atau sengketa di masa depan. Dengan adanya landasan hak yang jelas, semua pihak dapat memastikan bahwa proses pengadaan tanah berlangsung dengan adil dan sesuai dengan hukum, sehingga mengurangi risiko sengketa dan konflik.

⁵⁰ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Yoyakarta, Buku Litera, 2016.

Dalam proses pengadaan tanah, pihak yang memerlukan tanah harus melakukan negosiasi dan mencapai kesepakatan dengan pemilik tanah. Proses negosiasi ini harus dilakukan secara transparan dan adil, memastikan bahwa pemilik tanah menerima kompensasi yang wajar dan sesuai dengan nilai tanah mereka. Kesepakatan yang dicapai harus mencerminkan keseimbangan antara kepentingan publik dan hak-hak individu, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam proses tersebut.

