

KAJIAN KEBIJAKAN PENGENDALIAN DI BIDANG PERTANAHAN DALAM MENCEGAH DAN MEMBERANTAS PARA SPEKULAN DAN MAFIA TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA

THE STUDY OF POLICY TO CONTROL THE LAND SECTOR TO PREVENT AND ERADICATE SPECULANT AND LAND MAFIA IN THE CAPITAL OF NUSANTARA

Aditya Nurahmani^a

ABSTRAK

Kebijakan pemindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur berdampak terhadap meningkatnya peralihan hak atas tanah di Kawasan IKN. Kondisi ini berpotensi dimanfaatkan oleh para spekulan dan mafia tanah yang hendak mendapatkan keuntungan besar dari momentum ini. Dalam tulisan ini terdapat dua persoalan pokok yang hendak dijawab. Pertama, bagaimana kebijakan eksisting terkait pengendalian di bidang pertanahan dalam mencegah dan memberantas para spekulan dan mafia tanah di IKN. Kedua, bagaimana bentuk penguatan kebijakan pengendalian di bidang pertanahan dalam mendukung pembangunan IKN. Dengan menggunakan metode yuridis normatif dan jenis penelitian deskriptif analisis, penulis menyimpulkan bahwa, pertama, kebijakan eksisting dalam rangka pengendalian di bidang pertanahan diantaranya: kebijakan pembatasan pengalihan hak atas tanah (*land freezing*), Pemetaan Tematik Pertanahan dan Ruang (PTPR), percepatan pendaftaran tanah di Kalimantan Timur hingga penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT). Kedua, bentuk penguatan kebijakan yang bisa dilakukan diantaranya: menerapkan *Capital Gain Tax* terhadap pemindahan kepemilikan hak atas tanah, pembentukan satuan tugas pengendalian di bidang pertanahan, pembentukan Kantor Wilayah BPN di IKN hingga percepatan Deklarasi Kota Lengkap.

Kata kunci: ibu kota nusantara; mafia tanah; pengendalian; spekulan.

ABSTRACT

*The policy to move the Capital City to East Kalimantan has an impact to increasing the transfer of land ownership in the IKN area. This condition has the potential to be exploited by speculant and land mafia who wish to benefit greatly from this momentum. In this paper, there are at least two main questions to be answered. First, what are the existing policies related to controlling the land sector to prevent and eradicate speculant and land mafia in IKN. Second, how the form of policy strengthening to control the land sector to support the development of IKN. By using the normative juridical method with descriptive analytical research type, the author concludes that, first, the existing policies to control in the land sector: the policy for limitation of transfer land ownership (*land freezing*), Land and Space Thematic Mapping (PTPR), acceleration of land registration in East Kalimantan, and Land Value Zone (ZNT). Second, the forms of strengthening policies that can be taken include: implementing the Capital Gain Tax on the transfer of ownership land, establishing a task force to control the land sector, establishing the BPN Region Office at IKN (Kanwil BPN), and accelerating the complete city declaration.*

Keywords: capital of nusantara; land mafia; control; speculant.

^a Konsultan Perorangan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, email: adityanurahmani98@gmail.com

PENDAHULUAN

Manusia berasal dari tanah, hidup di atas tanah, dan meninggal kembali ke dalam tanah. Berbicara tanah menyangkut soal hidup dan penghidupan manusia, karena tanah adalah kebutuhan semua orang. Tanah merupakan barang ekonomi yang tidak mengalami penurunan nilai atau harga. Harga tanah naik seiring penggunaan tanah meningkat, menjadi logis ketika harga tanah ditentukan oleh penawaran dan permintaan.¹ Setiap kebijakan pembangunan akan berpengaruh terhadap kebutuhan lahan. Teori Presyilia menyatakan bahwa nilai tanah tidak hanya bergantung pada besar dan kecilnya tingkat natalitas, tetapi juga bergantung pada lokasinya yang strategis.² Pasca Presiden Joko Widodo secara resmi memindahkan Ibu Kota Negara dari DKI Jakarta ke Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kabupaten Kutai Kartanegara di Kalimantan Timur yang selanjutnya diberi nama Ibu Kota Nusantara, dalam waktu singkat transaksi jual beli tanah, harga tanah dan pendudukan (okupasi) lahan meningkat drastis di Ibu Kota Nusantara. Hal inilah yang menjadi kesempatan sekaligus peluang masuknya para spekulan dan mafia tanah di IKN guna meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Tindakan tersebut berdampak kepada terhambatnya pembangunan IKN. Adapun beberapa persoalan pertanahan yang ditemukan pasca pemerintah menetapkan Ibu Kota Nusantara adalah sebagai berikut:

1) Peningkatan Penguasaan Lahan di Ibu Kota Nusantara

Jumlah bidang tanah di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) berdasarkan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur pada tahun 2019 berjumlah 437 bidang, jumlah tersebut meningkat drastis di tahun 2020 yang mencapai 903 bidang. Artinya dalam jangka waktu 1 tahun terdapat penambahan jumlah penguasaan tanah sejumlah 430 penguasaan.³

2) Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Terindikasi maraknya jual beli di bawah tangan di lokasi KIPP selama rentang 2019-2022 sebagaimana data peningatan penguasaan tanah di KIPP pada poin sebelumnya. Ditambah berdasarkan data Kementerian ATR/BPN, 91.80 % atau 840 bidang tanah di KIPP belum terdaftar atau baru 7.98 % atau 73 bidang tanah saja yang tercatat di Kantor Pertanahan. Praktik jual beli di bawah tangan tentu akan menimbulkan pengalihan hak atas tanah yang tidak terkontrol oleh Pemerintah dan menghambat pembangunan IKN. Perbuatan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian.⁴ Secara spesifik

¹ Yudik Darmawan, "Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah" *Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Mataram, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota (2020): 1.

² *Ibid*, hlm. 4.

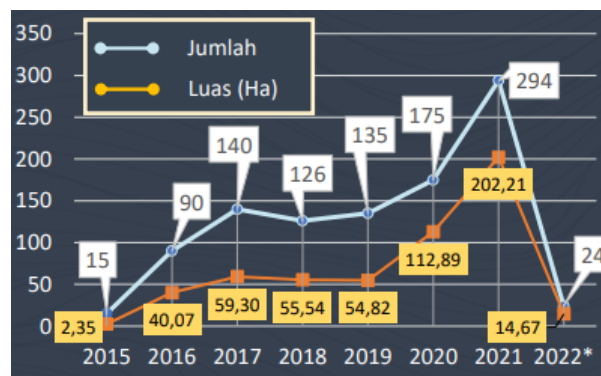
³ Data Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur, Data Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) di Ibukota Nusantara (2022).

⁴ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHAPerdata).

terkait perjanjian jual beli tanah diatur pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

3) Peningkatan Transaksi Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara

Berdasarkan data faktual yang telah disusun oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur, peralihan hak atas tanah meningkat pasca diputuskannya pemindahan Ibu Kota Nusantara ke Provinsi Kalimantan Timur. Pemindahan hak atas tanah dilakukan melalui perjanjian jual beli pada 175 lokasi di wilayah Ibu Kota Nusantara pada tahun 2020 yang kian meningkat signifikan pada tahun 2021 menjadi 294 transaksi yang tercatat.⁶



Gambar 1. Data Jumlah Peralihan Hak Atas Tanah di Lokasi IKN

4) Melonjaknya Harga Tanah di Ibu Kota Nusantara

Setiap ada pembangunan berkonsekuensi pada persaingan pemanfaatan lahan perkotaan dimana pengguna lahan yang mampu menawar paling tinggilah yang akan mendapatkan tempat yang diinginkan.⁷ Berdasarkan kajian Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI) Kabupaen Penajam Paser Utara terjadi peningkatan secara signifikan harga tanah di wilayah IKN sampai 3 (tiga) kali lipat.⁸ Bukti lainnya terdapat peningkatan transaksi tanah yang terjadi di Kawasan IKN, apabila dikalkulasikan dalam rupiah berjumlah 44 Miliar pada tahun 2021. Pada

⁵ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶ Data diolah oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur, Jumlah Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli di Lokasi Ibu Kota Negara (2022).

⁷ Asyeafinafilah, H., dan Haryo, W, "Dinamika Harga Lahan di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar Gedebage Kota Bandung". *Jurnal Perencanaan Wilayah*, no. 2(2017): 4.

⁸ Fitri Sartina Dewi, "IKN Pindah, Harga Tanah di Penajam Paser Utara Naik 3 Kali Lipat." *Ekonomi Bisnis*, accessed Desember 21, 2022, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20220612/47/1542753/ikn-pindah-harga-tanah-di-penajam-paser-utara-naik-3-kali-lipat>.

KIPP tercatat terdapat 11 transaksi dengan nilai rupiah 2,3 Milyar per Januari 2021.⁹ Apabila dibiarkan begitu saja maka akan terjadi transaksi yang semakin tidak terkontrol.

Empat persoalan pokok di atas menjadi urgensi perlunya kebijakan pengendalian di bidang pertanahan sehingga pembangunan Ibu Kota Nusantara dapat berjalan dengan lancar. Pada penelitian kali ini setidaknya terdapat 2 (dua) identifikasi masalah yang hendak dikaji (1) Bagaimana kebijakan eksisting terkait pengendalian di bidang pertanahan dalam mencegah dan memberantas para spekulan dan mafia tanah di Ibu Kota Nusantara. (2) Bagaimana bentuk penguatan kebijakan pengendalian di bidang pertanahan dalam mendukung pembangunan Ibu Kota Nusantara. Adapun tujuan dari penulisan artikel ini adalah (1) untuk mengetahui kebijakan eksisting terkait pengendalian di bidang pertanahan dalam mencegah dan memberantas para spekulan dan mafia tanah di Ibu Kota Nusantara. (2) untuk mengetahui bentuk penguatan kebijakan pengendalian di bidang pertanahan dalam mendukung pembangunan Ibu Kota Nusantara.

PEMBAHASAN

Kebijakan Eksisting Terkait Pengendalian di Bidang Pertanahan dalam Mencegah dan Memberantas Para Spekulan dan Mafia Tanah di Ibu Kota Nusantara

Peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin setiap perubahan berjalan secara tertib dan teratur. Hal ini sejalan dengan Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja, Mochtar melihat peraturan perundang-undangan sebagai wujud kongkret atau sarana utama dalam melakukan pembaharuan masyarakat (*social engineering*).¹⁰ Dalam konteks pembangunan IKN perlu adanya *guidance* agar prosesnya bisa terkontrol dengan baik salah satunya kebijakan pengendalian di bidang pertanahan untuk menjawab setidaknya 4 (empat) pokok persoalan yang secara faktual sudah terjadi di IKN yaitu peningkatan penguasaan lahan di IKN, maraknya jual beli di bawah tangan, peningkatan transaksi hak atas tanah di IKN dan melonjaknya harga tanah di IKN. Momentum pemindahan Ibu Kota menjadi pintu bagi para spekulan dan mafia tanah yang hendak meraup keuntungan baik pribadi maupun sekelompok orang. Spekulan Tanah sendiri merupakan pihak-pihak yang membeli tanah hanya untuk menaikkan harga demi kepentingan pribadi semata. Para spekulan membeli tanah di sekitar lokasi proyek dengan harga tinggi sehingga mempengaruhi masyarakat pemilik tanah untuk pasang harga ganti rugi yang juga tinggi.¹¹ Tindakan ini diduga menyeret orang-orang kuat termasuk Mantan Bupati Penajam Paser Utara yang

⁹ Data Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur, (2022).

¹⁰ Mochtar Kusumaatmadja, "Pengembangan Filsafat Hukum Nasional", *Jurnal Projustisia*, Tahun XV, no.1 (1997): 311.

¹¹ Senthot Sudirman, Dian Aries, Theresia Suprianti, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa Ruang Mantingan-Kertosono di Kabupaten Nganjuk: Perkembangan, Permasalahan dan Upaya Penyelesaian" *Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, (2015): 26.

tertangkap Operasi Tangkap Tangan (OTT) KPK, saat ini sedang diusut dugaan pemkavlingan lahan menggunakan nama fiktif di Kawasan IKN.¹²

Sementara mafia tanah adalah orang perseorangan, kelompok, dan/atau badan hukum yang melakukan perbuatan dengan sengaja untuk melakukan tindak pidana yang dapat menimbulkan tindak pidana dan menyebabkan tertundanya pelaksanaan penanganan perkara pertanahan.¹³ Mafia Tanah dapat diartikan sebagai suatu kumpulan orang yang berusaha untuk dapat memiliki atau berusaha mendapatkan tanah milik orang lain dengan berbagai cara yang ilegal. Para pelaku yang menjadi mafia tanah mencoba untuk mendapatkan tanah dengan cara yang tersistematis, rapi dan terencana serta melanggar hukum.¹⁴ Sejak awal tahun 2022 hingga bulan Juli 2022, terdapat 12 laporan permainan lahan di IKN kepada Kejaksaan Tinggi yang sudah diusut.¹⁵

Berbagai kebijakan telah dikeluarkan yang dituangkan ke dalam instrumen peraturan perundang-undangan untuk mengendalikan persoalan pertanahan di IKN dalam memerangi para spekulasi dan mafia tanah di Ibu Kota Nusantara, diantaranya sebagai berikut:

1. Kebijakan Pembatasan Pengalihan Hak Atas Tanah (*Land Freezing*) di Ibu Kota Nusantara

Land freezing diartikan sebagai “*a legal restraint on the sale or transfer of land*”. Artinya, terdapat pembatasan dalam melakukan penjualan atau perpindahan kepemilikan atas tanah. Urgensi pembatasan pengalihan hak atas tanah adalah dalam rangka persiapan pembangunan wilayah IKN serta mencegah potensi adanya mafia tanah, spekulasi tanah, dan okupasi dari pihak-pihak yang tidak berkepentingan di wilayah yang termasuk dalam deliniasi Ibu Kota Negara.¹⁶ Secara faktual praktik yang dilakukan oleh spekulasi tanah sudah marak terjadi di lokasi-lokasi calon proyek strategis.

Konteks kebijakan pengaturan pembatasan pengalihan hak atas tanah (*Land Freezing*) di IKN secara kronologis diatur dalam beberapa instrumen hukum sebagai berikut:

- 1) Peraturan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 22 Tahun 2019 tentang Pengawasan dan Pengendalian Transaksi Jual/Beli Tanah/Peralihan Hak Atas Tanah.

¹² IDN Times, “Bupati Penajam Paser Utara di Duga Pakai Nama Fiktif Untuk Kuasai Lahan di IKN”, accessed Februari, 7, 2023, <https://www.idntimes.com/news/indonesia/gregorius-pranandito/bupati-penajam-diduga-pakai-nama-fiktif-untuk-kuasai-lahan-ikn>,

¹³ Instruksi Teknis Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian ATR/BPN Nomor: 01/Juknis/D.VII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah.

¹⁴ Damianus Krismantoro, “Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia”. *Jurnal Kewarganegaraan*, no. 3 (2022): 2.

¹⁵ KaltimPost, “Mafia Tanah IKN Diusut Kajati Kaltim Terima 12 Laporan Kongkalikong Lahan”, accessed Februari, 12, 2023, <https://kaltimpost.jawapos.com/utama/26/07/2022/mafia-tanah-ikn-diusut-kejati-kaltim-terima-12-laporan-kongkalikong-lahan>

¹⁶ Aditya Nurahmani dan Putrida Sihombing, “Kajian Kebijakan Pembatasan Pengalihan Hak atas Tanah di Ibu Kota Nusantara”. *Jurnal Majalah Hukum Nasional*, no. 1 (2022): 33.

- 2) Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga.
- 3) Kanwil BPN Kaltim menerbitkan Surat Edaran kepada Kantor Pertanahan Kab. PPU dan Kantor Pertanahan Kab. Kutai Kartanegara Nomor: 3/SE-400.HR.02/II/2022 tentang Pembatasan Peralihan Hak.
- 4) Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Tanggal 14 Februari 2022 Nomor 3/SE-400.HR. 02/II/2022 tentang Pembatasan Penerbitan dan Pengalihan Hak Atas Tanah di Wilayah Ibukota Negara.
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibukota Negara.

Pasal 16 Ayat (12) UU IKN disebutkan bahwa:

“Pengalihan HAT di Ibu Kota Nusantara wajib mendapatkan persetujuan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara”

Pasal 17 UU IKN disebutkan bahwa:

“Otorita Ibu Kota Nusantara memiliki hak untuk diutamakan dalam pembelian Tanah di Ibu Kota Nusantara”.

- 6) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara

Pada tanggal 18 April 2022 Presiden mengesahkan Perpres dalam rangka pengendalian pengalihan hak atas tanah di Ibu Kota Nusantara

Pada pasal 19 disebutkan bahwa:¹⁷

- (1) *Dalam rangka mencegah terjadinya pengalihan HAT secara berlebihan dan terindikasi spekulatif dilakukan pengendalian pengalihan HAT.*
- (2) *Pengendalian pengalihan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Tanah terdaftar maupun belum terdaftar yang berada di wilayah KSN Ibu Kota Nusantara.*
- (3) *Pengendalian pengalihan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.*

Lebih lanjut dalam Pasal 20 disebutkan terkait skema pengalihan HAT sebagai berikut:¹⁸

- (1) *Setiap pengalihan HAT melalui jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.*
- (2) *Pejabat pembuat akta tanah, notaris, camat, lurah/ kepala desa atau yang disebut dengan nama lain, atau pejabat yang berwenang lainnya dapat membuat akta atau surat sebagaimana*

¹⁷Pasal 19 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara.

¹⁸Pasal 20 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara.

dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4) di KSN Ibu Kota Nusantara setelah mendapat persetujuan pengalihan HAT oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

- (3) *Ketentuan mengenai syarat dan tata cara permohonan persetujuan pengalihan HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.*

Kebijakan pembatasan pengalihan hak atas tanah (*Land Freezing*) dalam konteks pembangunan IKN artinya pembatasan tersebut tidak dimaksudkan untuk menghilangkan hak keperdataan pemilik tanah, namun kebijakan tersebut sebagai mekanisme kontrol guna menghindari pihak-pihak yang tujuannya mencari untung pada pembangunan IKN sehingga pemerintah melakukan pembatasan. Hal ini berangkat dari makna hak atas tanah di Indonesia yang tidak menerapkan hak sebagai suatu kuasa mutlak atau dengan artian sesuatu yang tidak bisa diganggu gugat. Hal ini berangkat dari konsep hukum agraria yang tidak hanya berbicara aspek keperdataan atau privat, namun terdapat aspek publik yang harus diperhatikan. Hal ini berangkat dari landasan konstitusional Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.¹⁹ Dalam konteks pembangunan untuk kepentingan umum, sebagai konsekuensi dari hidup bernegara dan bermasyarakat, jika hak milik individu (pribadi) berhadapan dengan kepentingan umum maka kepentingan umum lah yang harus didahulukan.²⁰ Namun demikian negara harus tetap menghormati hak-hak warga negara kalau tidak mau dikatakan melanggar hak asasi manusia.²¹ Artinya hak sekalipun ada pembatasan atau bersifat relatif (terbatas) yaitu untuk kepentingan umum, bahkan negara dapat melakukan pengambilan hak atas tanah dengan memberi ganti rugi yang layak kepada pemegang hak.²²

Perlu digarisbawahi juga bahwa konsep kebijakan pengendalian berupa pembatasan pengalihan hak atas tanah (*Land Freezing*) dilakukan sampai seluruh wilayah Ibu Kota Nusantara menjadi Hak Pakai dan/atau Hak Pengelolaan Otorita Ibu Kota Nusantara. Artinya kebijakan ini merupakan kebijakan transisi sambil proses pemberian hak pakai dan atau Hak Pengelolaan pada wilayah Ibu Kota Nusantara selesai dilakukan prosesnya, namun pemberian Hak Pakai dan/atau HPL tetap memperhatikan keberadaan Hak Atas Tanah masyarakat dan Tanah Ulayat masyarakat hukum adat. Lebih lanjut, pemberian Hak Pengelolaan (HPL) kepada Otorita IKN bertujuan agar pemerintah dapat secara mudah mengontrol dan mengawasi tanah di IKN baik kesesuaian peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan lahannya. Tujuan lainnya agar pemerintah dapat lebih mudah mengendalikan harga tanah di IKN dari ulah para

¹⁹Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

²⁰Moh. Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, (Jakarta: LP3ES, 2006), 265.

²¹Mukmin Zakie, "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)" *Jurnal Hukum*, Vol. 18, (2011): 195 e <https://media.neliti.com/media/publications/84184-ID-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-p.pdf>

²²Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

spekulasi tanah yang berusaha memanfaatkan momentum pembangunan IKN untuk keuntungan individu atau kelompok tertentu.

Praktik ini lazim juga diterapkan di negara lain terkait dengan pembatasan peralihan aset/properti. Misalnya di Australia dalam satu kasus pada tahun 2011 di Pengadilan Tinggi New South Wales yang menjatuhkan putusannya terhadap *Bondi Beach Astra Retirement Village Pty Ltd v Gora* ('Gora') di mana Campbell JA mengenai pembatasan properti. Pengadilan memiliki kesempatan untuk membenarkan penegakan pengendalian atas dasar kepentingan umum dalam memajukan kegiatan ekonomi di kawasan tersebut. Hakim Bryson AJ menentang signifikansi pemindahtanganan tanah secara bebas berhadapan dengan kebijakan publik untuk menahan orang pada kontrak yang mereka tawar-menawar secara bebas. Namun, kebijakan yang diidentifikasi oleh Hakim Bryson adalah kebijakan formal yang hanya mengambil preferensi individu sebagai sesuatu yang diberikan, dan agnostik tentang bagaimana masyarakat harus diatur secara substantif.²³

2. Pemetaan Tematik Pertanahan dan Ruang (PTPR)

Kementerian ATR/BPN melalui Kanwil BPN Provinsi Kalimantan Timur terus melakukan Pemetaan Tematik Pertanahan dan Ruang (PTPR). Tujuannya untuk menginventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4T) pada Kawasan IKN dan terus melakukan *updating* dimulai tahun 2019 sampai dengan tahun 2022. Jumlah bidang di KIPP berdasarkan Inventarisasi P4T tahun 2019 berjumlah 473 Bidang sementara jumlah bidang di KIPP berdasarkan *updating* Inventarisasi P4T tahun 2022 berjumlah 903 bidang. Artinya terdapat penambahan jumlah penguasaan tanah di KIPP sejumlah 430 penguasaan selama tiga tahun. Jumlah tersebut meningkat pesat dan diindikasikan dilakukan melalui skema jual beli di bawah tangan.²⁴ Melalui kegiatan tersebut Kementerian ATR/BPN akan lebih mudah menginventarisasi pihak-pihak mana saja yang secara ilegal mengokupasi areal di Kawasan KIPP atau pihak-pihak yang melakukan transaksi di bawah tangan. Kegiatan ini terus dilakukan secara rutin bukan hanya di KIPP tetapi di kawasan lainnya di IKN.

3. Percepatan Pendaftaran Tanah di Kalimantan Timur

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan "*untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*". Selanjutnya pemerintah telah berupaya mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia melalui Program Pendaftaran

²³ Aditya Nurahmani, *Op.Cit.*, 39.

²⁴ Data Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur, Data Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) di Ibukota Nusantara, (2022).

Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dituangkan ke dalam Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia sampai tahun 2025.²⁵

Kalimantan Timur melakukan percepatan proses pendaftaran tanah pasca ditetapkan sebagai Ibu Kota Negara. Tahun 2022 capaian data pendaftaran tanah di Provinsi Kalimantan Timur melebihi rata-rata nasional dan melebihi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat. Apabila diakumulasikan secara keseluruhan, saat ini sudah terdaftar \pm 1.630.000 bidang tanah atau 85 % di Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara. Terdapat \pm 270.000 bidang tanah yang belum terdaftar, dan ditargetkan dapat terselesaikan pada tahun 2024.²⁶ Percepatan pendaftaran tanah ini selain untuk memberikan kepastian hukum dan meminimalisir sengketa dan konflik pertanahan juga untuk meminimalisir peluang masuknya spekulan termasuk menutup ruang gerak oknum mafia tanah.

4. Penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT)

Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan.²⁷ Penerapan ZNT berangkat dari kegiatan untuk menaksir dan mengestimasi nilai ekonomis dari kepentingan yang terdapat pada suatu objek atau properti yang mempertimbangkan segala aspek.²⁸ Pertimbangan penentuan nilai pertanahan dipertimbangkan berdasarkan jenis wilayah (kota besar, sedang, kecil), kepadatan permukiman, karakteristik wilayah (pertanian/non pertanian) dan kondisi pendaftaran tanah. ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat, monitoring nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk PBB, agar lebih adil dan transparan. Secara spasial harga nilai tanah dapat dipetakan melalui sistem informasi sebaran wilayah yang akan dilakukan sebagai salah satu lokasi administrasi NJOP.²⁹

²⁵Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

²⁶Data Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur, Maret 2023.

²⁷Pasal 1 angka 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

²⁸Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, "Petunjuk Teknis Tahun 2022 Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan", (2022): 3.

²⁹Institut Pertanian Bogor (IPB), "Kajian Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kabupaten Pandeglang" (2018): 1.

Zona Nilai Tanah bersifat dinamis, memungkinkan berubah dan nilainya menyesuaikan seiring dengan perubahan kondisi tanah/objek properti. Di Kalimantan Timur khususnya wilayah KIPP IKN di Kecamatan Sepaku terbukti terjadi peningkatan harga nilai tanah antara rentang tahun 2016-2020 seiring dengan isu pemindahan Ibukota negara.³⁰ Kendati demikian keberadaan Zona Nilai Tanah dapat menjadi sarana kontrol terhadap nilai tanah di Ibu Kota Negara sehingga dapat meminimalisir penggelembungan harga yang tidak terkontrol oleh para spekulasi termasuk dalam hal acuan nilai ganti kerugian apabila hendak dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang melibatkan tim penilai independen (*appraisal*). Sebuah keniscayaan bahwa tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, semakin maju masyarakat, semakin padat penduduknya maka akan menambah pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. Lambat atau cepat tanah akan menjadi komoditas rebutan bagi banyak pihak.³¹

Penguatan Kebijakan Pengendalian di Bidang Pertanahan dalam Mendukung Pembangunan Ibu Kota Nusantara

Kebijakan pengendalian di bidang pertanahan yang ada saat ini memang sudah baik, namun perlu lebih dioptimalkan sebagai sarana mitigasi risiko timbulnya persoalan besar dikemudian hari sehingga dapat menghambat pembangunan di IKN. Aspek mitigasi risiko penting diterapkan untuk meminimalisir/mengantisipasi konsekuensi dari dampak keputusan yang diambil.

*“Risk management is not about eliminating risks, but about making informed decisions about how to anticipate uncertain events (i.e. what risks to avoid, how to reduce risk exposure, how to limit potential negative consequences, how to knowingly accept some risks, etc.)”.*³²

Beberapa langkah-langkah yang dapat dilakukan antara lain sebagai berikut:

1. Memberlakukan *Capital Gain Tax* terhadap pemindahan kepemilikan hak atas tanah

Capital gain tax merupakan perlakuan terhadap perubahan nilai aset modal seperti saham perusahaan, *real estat*, atau kepentingan bisnis,³³ Artinya Keuntungan modal dapat didefinisikan sebagai setiap keuntungan yang diterima melalui penjualan aset modal. Keuntungan yang diterima termasuk dalam kategori pendapatan. Oleh karena itu, pajak perlu dibayarkan atas penghasilan yang diterima. Pajak yang dibayarkan

³⁰Samsuri, Muhammad Zikri, “Pengaruh Rencana Pemindahan Ibu Kota Negara Indonesia terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah (Studi Kasus: Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur), *Institut Teknologi Nasional Malang*, (2022): 4.

³¹Budi Sastra Panjaitan, “Pembentukan Pengadilan Pertanahan Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Pertanahan.” *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, no. 2 (2020): 265.

³²Global Partnership for Education, “Risk Management Framework and Policy”, (2019): 4.

³³Gerald Auten, “Capital gains taxation, Department of the Treasury” accessed Februari, 12, 2020, <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/71031/1000519-Capital-Gains-Taxation.PDF>

disebut pajak *capital gain*.³⁴ Penerapan *capital gain tax* ini akan membuat seseorang berfikir berkali-kali untuk berlomba-lomba menjadi 'tuan tanah' karena pajak yang dihitung berdasarkan selisih antara harga pembelian dengan harga saat dijual. Skema ini akan membuat lahan-lahan di IKN lebih terkontrol, sehingga kebijakan memindahkan Ibukota bukan hanya 'asal pindah' tetapi disertai komitmen untuk menata kota secara lebih ideal dan berkelanjutan. Awalnya pengendalian harga melalui *capital gain tax* masuk pada draft Rancangan Peraturan Presiden tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan Ibu Kota Nusantara sebelum akhirnya tidak diakomodir dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2022.

2. Membentuk Satuan Tugas Pengendalian di Bidang Pertanahan

Sebelumnya pada rancangan Peraturan Presiden tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara diamanatkan pembentukan Satuan Tugas Pengawasan dan Pengendalian Pertanahan yang terdiri Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Otorita IKN, Aparat Penegak Hukum (APH), Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), Hingga PPATK (Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan).³⁵ Satuan Tugas tersebut bertugas melakukan pengawasan dan pengendalian pemantauan dan evaluasi berdasarkan laporan dari pemegang Hak Pengelolaan dan/atau HAT, pengaduan masyarakat atau hasil pemantauan oleh Satuan Tugas Pengawasan dan Pengendalian Pertanahan di lapangan terhadap:³⁶

- a. penerbitan HAT;
- b. perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk mengalihkan HAT;
- c. penerbitan surat keterangan tanah; dan
- d. permasalahan terkait pertanahan.

Pada pembahasan terakhir hingga disahkan menjadi Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara, ketentuan pada Pasal 16 dan 17 mengenai Satuan Tugas Pengawasan dan Pengendalian Pertanahan dihapus. Keberadaan Satuan Tugas tersebut menurut penulis sangat diperlukan, Satgas ini perlu secara efektif berkoordinasi dan menyampaikan laporannya, bukan hanya secara respresif, tetapi perlu mengedepankan pula aspek pencegahan, sehingga jangan sampai Satgas ini lebih condong bekerja seperti pemadam kebakaran.

Selanjutnya perlu Satuan Tugas khusus terkait pemberantasan Mafia Tanah di Ibu Kota Nusantara. Celah Mafia Tanah harus benar-benar ditutup, jangan sampai menjamur hingga sulit dikendalikan. Sebelumnya Kementerian ATR/BPN, Kepolisian Republik

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Draft Rancangan Peraturan Presiden tentang Perolehan, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah serta Pembatasan Pengalihan Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara Draft Pembahasan 26 Februari 2022.

³⁶ *Ibid.*

Indonesia dan Kejaksaan Republik Indonesia pernah membuat Nota Kesepahaman dalam rangka pembentukan Satgas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah.³⁷ Konkretnya, sejak tahun 2018 s.d. 2022, Kementerian ATR/BPN berkolaborasi dengan Kepolisian dan Kejaksaan telah menetapkan sebanyak 305 kasus yang menjadi target operasi mafia tanah. 145 kasus diantaranya telah berhasil ditetapkan statusnya menjadi P.21.³⁸

Lebih Lanjut, di tingkat daerah inisiatif akan pencegahan dan pemberantasan mafia tanah sudah dilakukan. Kejaksaan Tinggi Negeri Kaltimara menggandeng Kanwil BPN Kalimantan Timur melalui nota kesepahaman bersama dalam rangka pemberantasan mafia tanah khususnya di wilayah IKN.³⁹ IKN akan menjadi incaran para spekulan tanah termasuk oknum-oknum mafia tanah, sehingga perlu penanganan khusus melalui perluasan Satgas yang dibentuk. Perluasan yang dimaksud melalui Satgas antara Kementerian ATR/BPN, Badan Otorita IKN, Kepolisian dan Kejaksaan Tinggi dalam rangka pencegahan dan pemberantasan mafia tanah. Tim di dalamnya pun tidak bisa hanya mengandalkan orang daerah tetapi harus melibatkan pakar-pakar di tingkat pusat, sehingga mitigasi risiko masuknya oknum mafia tanah ke IKN bisa semakin diminimalisir.

3. Pembentukan Kantor Wilayah BPN Ibu Kota Nusantara

Secara kelembagaan, dalam rangka mendukung pembangunan IKN, perlu segera membentuk Kantor Wilayah BPN Ibu Kota Nusantara. Kanwil BPN tersebut merupakan organisasi vertikal dari Kementerian ATR/BPN dan bertanggung jawab kepada Menteri.⁴⁰ Selama ini penyelesaian persoalan pertanahan di IKN dijalankan oleh Kantor Wilayah BPN Kalimantan Timur yang juga mengurus administrasi pertanahan Provinsi Kalimantan Utara. Artinya dengan adanya IKN, Kanwil BPN Provinsi Kalimantan Timur mengurus 3 wilayah sekaligus. Secara praktis, akan sulit apabila 1 Kanwil mengurus 3 wilayah. Demikian halnya apabila dipaksakan, maka *output* pekerjaan yang dihasilkan khawatirnya tidak akan berjalan optimal. Terlebih harapannya, dengan adanya Kantor Wilayah BPN di IKN akan lebih memudahkan koordinasi khususnya dengan Otorita IKN dan instansi terkait serta mempercepat penyelesaian persoalan pertanahan termasuk mitigasi risikonya.

³⁷Keputusan Bersama No.: B/01/V/2018/Bareskrim - 34/SKB - 800/V/2018 tanggal 8 Mei 2018 Tentang Satgas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah

³⁸Data Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kementerian ATR/BPN, "Data Target Operasi Mafia Tanah", accessed Maret, 21, 2023.

³⁹Disway, "Berantas Mafia Tanah, Kejati Gandeng BPN", accessed Februari, 12, 2023 <https://nomorsatukaltim.com/berantas-mafia-tanah-kejati-gandeng-bpn/>, 2020.

⁴⁰Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Pembentukan Kanwil BPN di IKN tersebut bersifat permanen, hal ini dikarenakan, selama terdapat aktifitas manusia, maka kebutuhan manusia akan tanah tidak akan pernah tuntas. Bahkan saat seluruh bidang tanah terdaftar saja, perbuatan hukum seperti jual beli, hibah dan waris, pasti akan terus terjadi. Terlebih IKN akan menjadi episentrum pembangunan baru yang diincar oleh berbagai pihak baik pemerintah, investor dan masyarakat. Sehingga kebutuhan akan Kanwil BPN IKN krusial adanya. Dalam jangka pendek, melalui pembentukan Kanwil BPN di IKN, harapannya pembangunan di IKN bisa berjalan dengan lancar sesuai dengan target yang ditentukan. Terkait pembentukan Kanwil BPN, perlu koordinasi secara intensif kepada Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi (Kemenpan RB) dan Kementerian Keuangan, hal ini akan berimplikasi terhadap pengisian pejabat dan pegawai berikut konsekuensi anggaran yang ditimbulkan.

4. Percepatan Deklarasi Kota Lengkap

Kabupaten/Kota di Kalimantan Timur termasuk yang berada pada Kawasan Ibu Kota Negara harus terus dilakukan percepatan pendaftaran tanah hingga terbentuk Kabupaten/Kota lengkap bahkan Provinsi lengkap. Kabupaten/Kota dinyatakan lengkap jika seluruh bidang tanah terpetakan dan lengkap baik secara spasial maupun yuridis:⁴¹

- Lengkap secara spasial artinya seluruh bidang tanah terpetakan (*no gap, no overlap*).
- Lengkap yuridis artinya data buku tanah dan surat ukur yang diunggah telah akurat antara dokumen fisik dan elektronik.

Dampak pembangunan IKN bukan hanya terjadi bagi areal yang masuk ke dalam kawasan IKN namun terhadap kabupaten/kota termasuk Provinsi di sekitarnya. Melalui deklarasi kota lengkap, selain memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, meminimalisir sengketa dan konflik pertanahan serta menutup ruang gerak oknum mafia tanah termasuk para spekulasi tanah. Kota lengkap dapat memberikan kepastian bagi para investor yang hendak masuk.

Lebih lanjut deklarasi kota lengkap mendukung salah satu amanat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 untuk bidang pertanahan berupa arah kebijakan untuk membangun sistem pendaftaran tanah publikasi positif. Keuntungannya, negara menjamin data yang disajikan (mutlak kebenarannya). Upaya ini dilakukan sebagai bentuk pencegahan mafia tanah dari tingkat administratif. Sistem pendaftaran tanah saat ini menghasilkan produk yang sah dan resmi, dengan bukti hak

⁴¹Keterangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Media, pada saat *launching* Kota Denpasar sebagai Kota Lengkap, 26 Januari 2023.

berupa sertifikat hak atas tanah, yang kuat tetapi tidak mutlak, sehingga memiliki celah yang dapat digugat di kemudian hari.⁴²

Upaya-upaya di atas tidak akan berjalan secara optimal tanpa dukungan dan kolaborasi berbagai pihak. Sehingga perlu penguatan agar kebijakan yang diterapkan berjalan efektif. Efektivitas sendiri mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian atau kemujaraban.⁴³ Berbicara efektivitas hukum dapat menggunakan teori efektivitas hukum yang disampaikan Soerjono Soekanto. Beliau menyampaikan bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor utama, yaitu:⁴⁴

1) Faktor hukumnya itu sendiri

Berbagai regulasi sudah dibuat dalam mempersiapkan pembangunan IKN. Mulai Undang-Undang hingga peraturan turunannya termasuk pengaturan terkait pengendalian di bidang pertanahan dalam memerangi para spekulan tanah di Ibu Kota Nusantara yang tertuang dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara. Namun di satu sisi perlu penguatan pengaturan terkait pihak yang melakukan pengendaliannya. Saat ini belum diakomodir dalam Undang-Undang IKN atau peraturan turunannya. Selain itu skema pengendalian harga melalui penetapan *capital gain tax* perlu menjadi salah satu materi muatan yang diatur dalam perundang-undangan terkait IKN. Dasar hukum yang kokoh menjadi gerbang awal dalam menyelesaikan persoalan di IKN termasuk persoalan pertanahan.

2) Faktor penegak hukum (pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum)

Penegak hukum yang dimaksud adalah pihak-pihak yang membentuk atau menerapkan hukum agar bisa berjalan dengan efektif pada tatanan implementasi. Apabila dikontekstualkan, pengaturan terkait pengendalian di bidang pertanahan dalam memerangi para spekulan tanah di Ibu Kota Nusantara yang sebagian sudah diatur dalam hukum positif tidak akan berjalan efektif apabila tidak didukung oleh kesigapan pemangku kebijakan. Perlu peningkatan kerja sama antara Kementerian ATR/BPN, Badan Otorita IKN, Kepolisian dan Kejaksaan khususnya dalam memitigasi dan memberantas secara tegas bagi pihak-pihak yang berusaha memanfaatkan pembangunan IKN untuk kepentingan pribadi/sekelompok orang (para spekulan dan oknum mafia tanah).

Nota Kesepahaman terkait pencegahan dan pemberantasan mafia tanah yang pernah di buat perlu di perbaharui dan secara spesifik membahas terkait pengendalian

⁴²Vani Wirawan, "Rekonstruksi Politik Hukum Sistem Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Pencegahan Mafia Tanah", *Jurnal Negara Hukum*, no. 2 (2022): 186.

⁴³Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, (Bandung: Citra Aditya, 2013), 67.

⁴⁴Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 8.

tanah di IKN dalam rangka mencegah dan memberantas para spekulasi dan mafia tanah di IKN. Selanjutnya diperlukan aparat yang sehari-hari mengawasi lahan-lahan di IKN. Jangan sampai lahan di IKN dibiarkan kosong atau diterlantarkan. Hal tersebut dapat menjadi kesempatan bagi para spekulasi dan oknum mafia tanah untuk mengokupasi lahan demi keuntungan pribadi/kelompok. Bhabinkamtibmas dan Babinsa bisa diberdayakan untuk terlibat mengawasi dan melaporkan apabila ada pihak-pihak yang patut dicurigai berusaha bermain-main dengan lahan di IKN.

3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum

Sarana atau fasilitas sebagaimana dimaksud antara lain mencakup sumber daya manusia yang terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai termasuk keuangan yang cukup dan sarana pendukung lainnya.⁴⁵ Dalam konteks pembangunan IKN agar dapat berjalan sesuai dengan perencanaan, perlu didukung oleh kesiapan sumber daya yang mumpuni khususnya dibidang tata kota. Jangan sampai IKN terkesan 'asal bangun' dan tidak belajar dari pengalaman tata kota di DKI Jakarta. Menurut kajian *Rethinking The Future* (RTF) telah menempatkan DKI Jakarta masuk 10 kota dengan tata kota terburuk.⁴⁶ Selain itu Pembangunan di IKN tidak bisadipungkiri membutuhkan sumber daya termasuk anggaran yang memadai. Rencana awal, kebutuhan anggaran pembangunan IKN sekitar 466 triliun yang mayoritas diandalkan dari sektor swasta dan kerja sama pemerintah dengan badan usaha.⁴⁷ Apabila anggaran terhambat dapat berdampak terhadap pembangunan itu sendiri bahkan bisa membuka ruang pihak-pihak yang berkepentingan masuk dan mengokupasi lahan-lahan di IKN. Dari 2.002,07 Ha kebutuhan tanah untuk pembangunan infrastruktur tahap 1, 348,09 ha diantaranya berada pada areal APL.⁴⁸ Bagi tanah yang sudah dikuasai masyarakat dan masuk areal penggunaan lain (APL), maka skema yang digunakan adalah pengadaan tanah yang melibatkan tim penilai independen (*appraisal*). Intinya dukungan anggaran ini sangat penting agar pembangunan IKN bisa tepat waktu sesuai yang direncanakan serta potensi persoalan dapat terminimalisir.

4) Faktor masyarakat

Pendekatan *bottom up* yang partisipatif dengan melibatkan masyarakat dalam memitigasi peluang masuknya para spekulasi dan oknum mafia tanah krusial dilakukan.

⁴⁵ *Ibid*, hlm 69.

⁴⁶ Tanti Yulianingsih, "Tata Kota Jakarta Terburuk di Dunia Versi Situs Arsitek Global, Indikatornya?" accessed April, 12, 2023, <https://www.liputan6.com/news/read/4640141/headline-tata-kota-jakarta-terburuk-di-dunia-versi-situs-arsitek-global-indikatornya>

⁴⁷ Direktorat Jenderal Keuangan Negara, "Pemindahan Ibu Kota Negara dan Pandemi Covid 19 Momentum DJKN Mengelola Barang Milik Negara Menjadi Lebih Baik" accessed Februari, 13, 2023, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13108/Pemindahan-Ibu-Kota-Negara-dan-Pandemi-Covid-19-Momentum-DJKN-Mengelola-Barang-Milik-Negara-Menjadi-Lebih-Baik.html>.

⁴⁸ Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang, 2023.

Masyarakat harus dilibatkan dalam setiap proses pembangunan IKN agar setiap kebijakan yang diambil bisa berkualitas dan tepat sasaran.

"In addition, all would agree that good quality community participation in the policymaking process will improve the quality of the policies or regulations as the output of the process".⁴⁹

Lebih lanjut mengutip putusan pengujian formil Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Mahkamah mempertimbangkan bagaimana aspek partisipasi masyarakat sangatlah krusial dipertimbangkan yang selanjutnya disebut sebagai partisipasi masyarakat yang lebih bermakna (*meaningful participation*). Pertanyaannya, masyarakat mana yang harus paling dipertimbangkan? Mahkamah melihat bahwa partisipasi publik tersebut terutama diperuntukan bagi kelompok masyarakat yang terdampak langsung atau memiliki perhatian (*concern*) terhadap aturan yang sedang dalam proses pembahasan.⁵⁰

Dalam konteks pembangunan di IKN, masyarakat di Kawasan IKN perlu dilibatkan dalam setiap proses pembangunan. Masyarakat bisa secara aktif menyampaikan persoalan-persoalan di lapangan yang dapat menghambat pembangunan di IKN, termasuk peluang okupasi dari pihak-pihak yang tidak berhak. Masyarakat adalah komponen yang paling mengetahui kondisi geografis suatu wilayah. Ruang-ruang partisipasi publik ini harus dibuka luas dan menghindari pendekatan yang bersifat *top down*. Pendekatan *bottom up* dapat meminimalisir terjadinya sengketa dan konflik agraria yang banyak terjadi di lapangan.

5) Faktor budaya

Faktor budaya yang dimaksud yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Faktor budaya penting dipertimbangkan dalam setiap kebijakan pemerintah termasuk dalam proses pembangunan agar tercipta keserasian satu sama lain. Pengendalian pertanahan di IKN tidak boleh melupakan keberadaan masyarakat hukum adat dan nilai-nilai masyarakat di sekitar kawasan IKN. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 misalnya sudah mengamanatkan pentingnya memperhatikan keberadaan masyarakat adat, diantaranya:

Pasal 3 ayat (3)

"Pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan dan memberikan perlindungan terhadap penguasaan Tanah masyarakat, hak individu, atau hak komunal masyarakat adat".

Pasal 4 ayat (3):

⁴⁹ Wisnu Hendrianto, "Improving the Effectiveness of Community Participation in Village Fund Program", Ministry of National Development Planning, Indonesia, no. 2, (2019): 217.

⁵⁰ Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020 terkait Pengujian Formil Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, hlm 393.

“Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan HAT masyarakat dan HAT masyarakat adat”.

PENUTUP

Simpulan

Berbagai kebijakan dan regulasi sudah dibuat dalam rangka pengendalian di bidang pertanahan guna mencegah dan memberantas para spekulasi dan mafia tanah di Ibu Kota Nusantara mulai dari kebijakan pembatasan pengalihan hak atas tanah (*land freezing*), Pemetaan Tematik Pertanahan dan Ruang (PTPR), percepatan pendaftaran tanah di Kalimantan Timur hingga penerapan Zona Nilai Tanah (ZNT). Kendati demikian kebijakan eksisting perlu lebih dioptimalkan guna menutup ruang para spekulasi termasuk oknum mafia tanah. Beberapa alternatif penguatan kebijakan yang bisa dilakukan diantaranya: memberlakukan *Capital Gain Tax* terhadap pemindahan kepemilikan hak atas tanah, membentuk satuan tugas pengendalian di bidang pertanahan, pembentukan Kantor Wilayah BPN di Ibu Kota Nusantara hingga percepatan Deklarasi Kota Lengkap.

Saran

Dalam rangka efektifitas kebijakan pengendalian di bidang pertanahan untuk mencegah dan memberantas para spekulasi dan mafia tanah di Ibu Kota Nusantara perlu didukung oleh berbagai faktor secara berkesinambungan yaitu faktor hukumnya itu sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat dan faktor budaya. Kolaborasi dan sinergi adalah kunci untuk bersama-sama membangun Ibu Kota Nusantara sebagai kota dunia untuk semua yang bertujuan utama mewujudkan kota ideal yang dapat menjadi acuan (*role model*) bagi pembangunan dan pengelolaan kota di Indonesia dan dunia. Persoalan pertanahan yang banyak terjadi di DKI Jakarta seperti mafia tanah, banyaknya para spekulasi dan sengketa konflik pertanahan ditengah-tengah masyarakat diharapkan dapat terminimalisir di Ibu Kota Nusantara melalui kebijakan yang mengedepankan aspek pencegahan (*preventif*). Jangan sampai berbagai pihak baru bergerak setelah berbagai persoalan benar-benar terjadi atau bertindak seperti pemadam kebakaran.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Barda Nawawi Arief. *Kapita Selekta Hukum Pidana*. Bandung: Citra Aditya, 2013.

MD, Mahfud. *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*. Jakarta: LP3ES, 2006.

Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan. Petunjuk Teknis Tahun 2022 Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan. Jakarta: Kementerian ATR/BPN: 2022.

Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008. .

Sudirman, Sentot, Aries Dian, Suprianti Theresia. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa Ruang Mantingan-Kertosono di Kabupaten Nganjuk: Perkembangan, Permasalahan dan Upaya Penyelesaian*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2015.

Jurnal

Aditya Nurahmani, Putrida Sihombing, "Kajian Kebijakan Pembatasan Pengalihan Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara". *Jurnal Majalah Hukum Nasional*, no. 1 (2022):33.

Asyeafinafilah, H., dan Haryo, W, "Dinamika Harga Lahan di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar Gedebage Kota Bandung". *Jurnal Perencanaan Wilayah*, no. 2 (2017): 4.

Budi Sastra Panjaitan, "Pembentukan Pengadilan Pertanahan Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, no.2 (2020): 265.

Damianus Krismantoro, "Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia". *Jurnal Kewarganegaraan*, no. 3 (2022): 2.

Haryo, Asyeafinafilah, H. "Dinamika Harga Lahan di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar Gedebage Kota Bandung". *Jurnal Perencanaan Wilayah*, no. 2 (2017):4.

Institut Pertanian Bogor (IPB), "Kajian Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kabupaten Pandeglang" (2018):1.

Mochtar Kusumaatmadja, "Pengembangan Filsafat Hukum Nasional", *Jurnal Projustisia*, Tahun XV, no.1 (1997): 311.

Mukmin Zakie, "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)" *Jurnal Hukum*, Vol. 18, (2011): 195. 195 e <https://media.neliti.com/media/publications/84184-ID-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-p.pdf>.

Vani Wirawan, "Rekonstruksi Politik Hukum Sistem Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Pencegahan Mafia Tanah", *Jurnal Negara Hukum*, no. 2 (2022).

Samsuri, Muhammad Zikri, "Pengaruh Rencana Pemindahan Ibu Kota Negara Indonesia Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah (Studi Kasus: Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur), *Institut Teknologi Nasional Malang*, (2022):4.

Wisnu Hendrianto, "Improving the Effectiveness of Community Participation in Village Fund Program", *Ministry of National Development Planning*, Indonesia, no. 2, (2019): 217.

Peraturan Perundang-undangan

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibukota Negara.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020 terkait Pengujian Formil Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Bersama No. B/01/V/2018/Bareskrim - 34/SKB - 800/V/2018 tanggal 8 Mei 2018 tentang Satgas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Tanggal 14 Februari 2022 Nomor 3/SE-400.HR. 02/II/2022 tentang Pembatasan Penerbitan dan Pengalihan Hak Atas Tanah di Wilayah Ibukota Negara.

Instruksi Teknis Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian ATR/BPN Nomor: 01/Juknis/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah.

Surat Edaran kepada Kantor Pertanahan Kab. PPU dan Kantor Pertanahan Kab. Kutai Kartanegara Nomor: 3/SE-400.HR.02/II/2022 tentang Pembatasan Peralihan Hak.

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

Peraturan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 22 Tahun 2019 tentang Pengawasan dan Pengendalian Transaksi Jual/Beli Tanah/Peralihan Hak Atas Tanah.

Sumber Lain

Direktorat Jenderal Keuangan Negara, "Pemindahan Ibu Kota Negara dan Pandemi Covid 19 Momentum DJKN Mengelola Barang Milik Negara Menjadi Lebih Baik" DKJN Kemenkeu, 2023, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13108/Pemindahan-Ibu-Kota-Negara-dan-Pandemi-Covid-19-Momentum-DJKN-Mengelola-Barang-Milik-Negara-Menjadi-Lebih-Baik.html>.

Data Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur. "Data Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) di Ibukota Nusantara" 2022.

Data Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur. "Data Pendaftaran Tanah di Kalimantan Timur" 2022.

Data Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kementerian ATR/BPN. "Data Target Operasi Mafia Tanah", 2023.

Disway, "Berantas Mafia Tanah, Kejati Gandeng BPN", 2023 <https://nomorsatukaltim.com/berantas-mafia-tanah-kejati-gandeng-bpn/>, 2020.

Fitri, Sartina Dewi. "IKN Pindah, Harga Tanah di Penajam Paser Utara Naik 3 Kali Lipat." *Ekonomi Bisnis*, 2022. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20220612/47/1542753/ikn-pindah-harga-tanah-di-penajam-paser-utara-naik-3-kali-lipat>.

Gerald, Auten. "Capital gains taxation, Department of the Treasury". Urbanorg, 2020, <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/71031/1000519-Capital-Gains-Taxation.PDF>.

Global Partnership for Education, "Risk Management Framework and Policy", 2019,

IDN, Times. "Bupati Penajam Pasar Utara di Duga Pakai Nama Fiktif Untuk Kuasai Lahan di IKN", *IDNtimes*, 2023, <https://www.idntimes.com/news/indonesia/gregorius-pranandito/bupati-penajam-diduga-pakai-nama-fiktif-untuk-kuasai-lahan-ikn>.

Kaltim, Post. "Mafia Tanah IKN Diusut Kajati Kaltim Terima 12 Laporan Kongkalikong Lahan", *Kaltimpost*, 2023, <https://kaltimpost.jawapos.com/utama/26/07/2022/mafia-tanah-ikn-diusut-kejati-kaltim-terima-12-laporan-kongkalikong-lahan>.

Tanti Yulianingsih, "Tata Kota Jakarta Terburuk di Dunia Versi Situs Arsitek Global, Indikatornya?" accessed April, 12, 2023, <https://www.liputan6.com/news/read/4640141/headline-tata-kota-jakarta-terburuk-di-dunia-versi-situs-arsitek-global-indikatornya>