

Pengelolaan Tanah Di Ibu Kota Negara IKN

Akhmad Safik¹, Mira Ewinda²

^{1,2} Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Al Azhar Indonesia, Jl. Sisingamangaraja, Jakarta, 12110

Penulis untuk Korespondensi/E-mail: akhmad@uai.ac.id

Abstrak

Pelepasan kawasan hutan untuk kepentingan umum termasuk IKN berdasarkan ketentuan Perpres 65 tahun 2022 yang dikelola oleh Badan Otorita IKN, adapun tanah yang di gunakan untuk membangun IKN adalah tanah negara berdasarkan hak pakai untuk penyelenggaraan pemerintahan yang ditentukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan (yuridis normative) serta kajian empiris dalam bidang pertanahan. Penulis menggunakan bentuk penelitian yuridis normative dengan pendekatan peraturan perundang-undangan serta Metode empirisme berdasarkan metode appraisal. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimana implementasi pengelolaan hak atas tanah di IKN. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif pengelolaan lahan IKN berdasarkan Perpres 65 tahun 2022 serta Undang Undang 3 Tahun 2022 serta Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 sedangkan pemberian hak atas tanah berdasarkan ketentuan Apraisal yang ditentukan dalam peraturan menteri ATR BPN.

Kata kunci: Badan Otorita IKN; Apraisal; Hak Pakai; Penilai Tanah

Abstract

Release of forest areas for public purposes including IKN based on the provisions of Presidential Decree 65 of 2022 which is managed by the IKN Authority Agency, while the land used to build the IKN is state land based on usufructuary rights for administering government determined based on statutory provisions (juridical normative) and empirical studies in the land sector. The author uses a form of normative juridical research with a statutory regulation approach and an empiricism method based on the appraisal method in land appraiser. The problem formulation of this research is how to implement the management of land rights in IKN. The results of the study show that normatively management of IKN land is based on Presidential Decree 65 of 2022 as well as Law 3 of 2022 and Government Regulation Number 17 of 2022 while the granting of land rights is based on appraisal provisions specified in the ATR BPN ministerial regulation.

Keyword: Appraisal; IKN Authority Agency; land appraiser; usufructuary rights

PENDAHULUAN

Pemindahan ibu akan menyimpan permasalahan ke depan apabila tidak diatur oleh regulasi setingkat undang-undang sebagai landasan hukum dari pelaksanaan pemindahan ibukota baru. Untuk itu pemerintah dan dewan perwakilan rakyat sebagai regulator mengesahkan UU IKN pada tanggal 18 Januari 2022 yang pada tahap awal menunjuk badan otoritas IKN. untuk dimulainya pembangunan infrastruktur dan berbagai fasilitas sehingga dapat mendukung pemindahan ibukota secara bertahap yang direncanakan dimulai pada Semester pertama Tahun 2024. Namun sebagai langkah awal, UU tersebut mengamanatkan Presiden untuk segera menunjuk Kepala Otorita IKN yang bertugas untuk melaksanakan persiapan, pembangunan dan relokasi ibu kota lama termasuk pembelian . dengan demikian sesuai dengan ketentuan UU IKN Pasal 23¹ Badan Otoritas sebagai penggunaan seluruh asset IKN - sebagai Barang Milik Negara (BMN) dengan status penggunaannya ada pada Otorita IKN.² Dan setelah proses pembangunan selesai seluruh asset tersebut akan dialihstatuskan kepada kementerian/lembaga sehingga bukan lagi menjadi tanggung jawab otorita IKN dan menjadi tanggung jawab penerima barang.

Berdasarkan latar belakang diatas, adalah bagaimana implementasi pengelolaan hak atas tanah di IKN.

METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan bentuk penelitian yuridis normative dengan pendekatan peraturan perundang-undangan serta Metode empirisme berdasarkan metode appraisal. Adapun sumber hukum yang terkait IKN ini adalah UU IKN Nomor 3 Tahun 2022 serta PP Nomor 17 tahun 2022 terkait Persiapan, Pembangunan dan relokasi Ibu kota baru beserta kementerian dan lembaga terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendanaan pengadaan tanah untuk persiapan dan ditetapkan dalam Rencana Induk Ibu Kota Nusantara oleh satuan kerja di lingkungan Kementerian yang pembangunan di Ibu Kota Nusantara dapat dilakukan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara yang melaksanakan tugas dan fungsi manajemen aset negara yang berkaitan dengan proyek strategis nasional.³

Dan dalam Peraturan Pemerintah dinyatakan bahwa Pasal 132 bahwa penggunaan barang milik negara (BMN) di sediakan oleh otoritas IKN yang penggunaannya mengikuti ketentuan yang berlaku.⁴

¹ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibukota Negara*, 2022, I, 14.

² Eva Resia, 'Pengelolaan Aset Di IKN Nusantara: Menuju Pengelolaan Aset Yang Efisien Dan Mendukung Kelestarian Alam', *Djkn.Kemenkeu.Go.Id*, 2022 <<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru/baca-artikel/14669/Pengelolaan-Aset-di-IKN-Nusantara-Menuju-Pengelolaan-Aset-yang-Efisien-dan-Mendukung-Kelestarian-Alam.html>>.

³ 'Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara', 116568, 2022.

⁴ *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2022 Tentang Pendanaan Dan Pengelolaan Anggaran Dalam Rangka Persiapan, Pembangunan, Dan Pemindahan Ibu Kota Negara Serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara*, 2022.

Rencana pengelolaan lahan oleh Otoritas IKN

Berdasarkan Perpres 65/2022, Tanah di IKN yang diperoleh dari Pelepasan Kawasan Hutan dan/atau Pembebasan Tanah ditetapkan sebagai:⁵

A. Milik Negara

Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lain yang sah. Tanah di IKN yang ditetapkan sebagai Milik Negara adalah Tanah yang dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan diberikan Hak Pakai (*Hak Pakai* atau HP) kepada Otoritas IKN dan/atau kementerian/lembaga. HP diberikan untuk jangka waktu tidak tertentu sepanjang tanah itu dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Pemberian HP dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

B. ADP

Barang Milik Kekuasaan IKN yang selanjutnya disingkat ADP adalah Tanah yang berada di wilayah IKN yang tidak ada kaitannya dengan penyelenggaraan pemerintahan. Tanah di IKN yang ditetapkan sebagai ADP dikelola sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang ADP. Tanah di IKN yang ditetapkan sebagai ADP sebagaimana dimaksud diberikan Hak Pengelolaan (*Hak Pengelolaan* atau HPL) kepada Otoritas IKN.

Otoritas IKN sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL) diberikan kewenangan untuk:

- A) menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan RTR dan Rencana Induk IKN serta Rincian Rencana Induk IKN;
- B) menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah dengan HPL untuk keperluan IKN atau bekerjasama dengan pihak lain; Dan
- C) menetapkan tarif dan/atau biaya tahunan yang dikenakan atas penggunaannya.

Otoritas IKN berwenang mengikatkan diri dengan perseorangan atau badan hukum dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah di IKN. Perjanjian pemanfaatan tanah merupakan perjanjian para pihak yang tunduk pada hukum perdata dan dibuat dihadapan pejabat umum. Otoritas IKN dapat memberikan jaminan perpanjangan, pembaharuan, dan/atau perpanjangan dan pembaharuan serta hak-hak lainnya (Hak Atas Tanah atau HAT) [9] atas HPL serta jaminan tarif dan/atau iuran tahunan sesuai dengan persyaratan yang tercantum. dalam perjanjian pemanfaatan Tanah. Perpanjangan dan pembaharuan diberikan secara bersamaan paling lambat 5 (lima) tahun setelah HAT di atas HPL digunakan sesuai dengan tujuan pemberian hak. Jangka waktu perjanjian pemanfaatan Tanah dapat disesuaikan dengan kebutuhan penanaman modal dan kebutuhan lainnya dalam rangka persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus IKN. HPL yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya bekerjasama dengan pihak lain dapat dilampirkan pada HAT pada HPL sesuai dengan sifat dan fungsinya berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah.

⁵ Mohammad Paurindra Ekasetya, 'Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Untuk, Pembangunan Umum, Kepentingan Analisis, Studi Pembangunan, Pada

Trans, Jalan Tol Di, Jawa Brebes, Kabupaten', *Unes.Co.Id*, 2015.

HAT di atas HPL berbentuk HGU, HGB, atau HP. HAT di atas HPL yang peruntukannya tidak sesuai dengan sifat dan fungsinya dapat dicabut. Pemberian HPL dan HAT atas HPL dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Penggunaan dan pemanfaatan Tanah yang diperoleh dari pelepasan Kawasan Hutan dan/atau Pengadaan Tanah harus sesuai dengan:⁶

- a. National Spatial Plan (RTRW);
- b. Rencana Zonasi Antar Wilayah Selat Makassar;
- c. Rencana Tata Ruang Pulau Kalimantan (RTR Pulau Kalimantan);
- d. Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional IKN (RTR KSN IKN); dan/atau
- e. Rencana Detail Tata Ruang IKN (RDTR IKN). RTR KSN IKN mengacu pada Master Plan IKN

Konsep HPL, HGB, HGU, HP

HPL tidak disebutkan secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) termasuk pertimbangan, diktum, dan penjelasan UUPA. UUPA hanya menyebutkan pengelolaan pada Penjelasan Umum Nomor II Angka 2, yaitu: Negara

dapat memberikan tanah tersebut kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak sesuai dengan peruntukan dan kebutuhannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. haknya atau menyerahkan pengelolaannya kepada suatu badan penguasa (departemen, kantor, atau wilayah Swatantra) untuk digunakan dalam pelaksanaan tugasnya masing-masing.⁷

Kekuasaan negara atas tanah-tanah tersebut juga dibatasi oleh hak-hak dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang dalam kenyataannya hak ulayat itu masih ada. Penjelasan umum di atas dianggap sebagai awal mula diperkenalkannya HPL karena ada kata-kata yang diberikan dalam pengelolaan dan sebagainya yang kemudian istilah pengelolaan berkembang menjadi hak pengelolaan atas tanah dan hak-hak tersebut dalam perkembangannya diatur secara tersebar dalam peraturan perundang-undangan.⁸

Ketentuan terbaru mengenai HPL terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Berdasarkan PP 18/2021, Hak Pengelolaan atau HPL adalah hak milik dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang HPL.⁹

⁶ Ekasetya. *Ibid*

⁷ Pasal 11 *Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara*, 2022, LXV, 1–17 <<https://ikn.go.id/>>.

⁸ *Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan*

Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara, LXV. Pasal 1 Ayat 7

⁹ *Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara*, LXV. Pasal 13

Berdasarkan PP 18/2021, HPL bisa berasal dari Tanah Negara dan Tanah Adat. HPL yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri ATR/BPN. HPL yang berasal dari tanah negara diberikan kepada:¹⁰

- A. Instansi Pemerintah Pusat;
- B. Pemerintah lokal;
- C. badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
- D. Badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah;

Dia. Badan Bank Tanah; atau

Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Sedangkan HPL yang berasal dari Tanah Ulayat diberikan kepada masyarakat hukum adat. HPL atas Tanah Negara diberikan sepanjang tugas pokok dan fungsinya berkaitan langsung dengan pengelolaan tanah. Instansi Pemerintah Pusat yang tugas pokok dan fungsinya tidak berkaitan langsung dengan pengelolaan pertanahan dapat diberikan HPL setelah mendapat persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah mencakup juga anak perusahaan yang dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah berdasarkan penyertaan modal negara pada

¹⁰ Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara, LXV. Pasal 1 Ayat 9 dan Pasal 14 Ayat 1

¹¹Lihat Pasal 142 s/d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2022 Tentang Pendanaan Dan Pengelolaan Anggaran Dalam

Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah lainnya. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat adalah badan hukum yang mendapat penugasan khusus yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden.¹¹

Berdasarkan PP 18/2021, HPL di atas dapat diberikan HAT lain yaitu HGU, HGB dan HP sesuai dengan sifat dan fungsinya. HPL dapat diberikan HAT di atasnya melalui perjanjian penggunaan lahan. Perjanjian penggunaan tanah sekurang-kurangnya memuat:¹²

- A) identitas para pihak;
- B) letak, batas-batas, dan luas Tanah;
- C) jenis penggunaan, pemanfaatan tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan;
- D) ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, pembaharuan, pembaharuan, pembebanan, perubahan, dan/atau penghapusan kekosongan hak yang diberikan atas Tanah HPL, dan ketentuan mengenai kepemilikan tanah dan bangunan setelah berakhirnya hak atas tanah;
- E) besaran tarif dan/atau uang wajib serta tata cara pembayarannya; Dan
- F) syarat dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda wanprestasi

Rangka Persiapan, Pembangunan, Dan Pemindahan Ibu Kota Negara Serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.

¹² Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara, LXV. Pasal 14 Ayat 2 dan 3

termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/ pengakhiran perjanjian.

HPL tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. HPL tidak dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain. HPL hanya dapat dilepaskan apabila diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal HPL yang dilepas merupakan tanah milik negara/barang milik daerah, maka pelepasan/pembatalan HPL tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelepasan HPL dilakukan oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.¹³

Meskipun HPL tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan atau hak yang dapat dipindahtangankan, namun

HAT lain yang diberikan di atas HPL dapat dibebani hak tanggungan atau dialihkan kepada pihak lain. Segala perbuatan hukum terhadap HAT di atas HPL termasuk dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan memerlukan rekomendasi pemegang HPL dan dituangkan dalam perjanjian penggunaan tanah.¹⁴

Hak Pengusahaan (HGU)

HGU adalah hak guna usaha atas tanah yang dimiliki langsung oleh Negara, baik untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.¹⁵ HGU diberikan kepada warga negara Indonesia; dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹⁶ Tanah yang dapat diberikan HGU meliputi tanah negara dan tanah HPL¹⁷

¹³ Right of Exploitation (Hak Guna Usaha or HGU); Right of Building (Hak Guna Bangunan or HGB); and The Right of Use (Hak Pakai or HP)

¹⁴ *Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara*, LXV. Pasal 15

¹⁵ *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran PTanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630)*, 2021, pp. 1–99. embaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 Pasal 1 Hak atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau

ruang di bawah Tanah untuk memiliki, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atasnya. Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah

¹⁶ *Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara*, LXV. Pasal 16 dan 17

¹⁷ ‘Pedoman Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Penyelesaian Penanganan Perkara Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Melalui Rehabilitasi Dengan Pendekatan Restoratif SEbagai Pelaksanaan Asas Dominus Litis Jaksa’ (Jakarta: Kejaksaan Agung Republik Indonesia, 2021).*Peraturan Pemerintah Republik Indonesi Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak*

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, dan diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud berakhir, Tanah HGU kembali menjadi Tanah Milik Negara atau tanah HPL.¹⁸

HGU atas Tanah Negara diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri. HGU atas Tanah HPL diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang HPL.¹⁹

Urip Santoso mengatakan bahwa hak guna usaha atas Tanah Negara atau Tanah HPL dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permintaan pemegang hak, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²⁰

- A) tanah tersebut masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;

- B) syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- C) pemegang hak tetap memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- D) lahannya masih sesuai dengan rencana tata ruang; Dan
- E) tidak digunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Untuk HGU di atas tanah HPL, perpanjangan atau pembaruannya harus atas persetujuan pemegang HPL.²¹

Permohonan perpanjangan jangka waktu HGU dapat diajukan setelah umur tanaman atau usaha lain tersebut efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGU. Permohonan perpanjangan HGU diajukan paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGU. Dalam hal HGU atas Tanah HPL, jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan hak dapat diberikan apabila tanah tersebut telah dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian hak.²²

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Terkait HPL, HAT, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

¹⁸ *Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara, LXV.* Pasal 12

¹⁹ *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2022 Tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, 2022,* pp. 1–9.

²⁰ Sulasi Rongiyati, 'Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga', *Jurnal Negara Hukum*, 5.1 (2014), 77–89.

²¹ H. Abdurrahman, 'Draft Laporan Pengkajian Hukum Tentang Mekanisme Pengakuan Masyarakat Hukum Adat', 2015, 52–82.

²² *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).* Pasal 1

PP 18/2021 juga mengatur tentang hak dan kewajiban serta larangan bagi Pemegang HGU. Kewajiban pemegang HGU adalah sebagai berikut:²³

- A) melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak paling lambat 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- B) mengolah tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- C) membangun dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan hidup di wilayah HGU
- D) memelihara tanah, termasuk meningkatkan kesuburan dan mencegah rusaknya serta melestarikan lingkungan hidup;
- E) menyediakan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lainnya bagi pekarangan atau sebidang Tanah yang terbatas;
- F) mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan bernilai konservasi tinggi, dalam hal kawasan konservasi tersebut berada pada kawasan HGU;
- G) menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- H) menaati syarat pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang;

²³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Pasal 10

- I) memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas tanah yang diberikan HGU, dalam hal pemegang haknya berbentuk badan hukum perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;
- J) menyampaikan laporan penggunaan HGU setiap akhir tahun;
- k) pelepasan topi baik sebagian maupun seluruhnya dalam topi digunakan untuk pembangunan untuk kepentingan umum; Dan
- l) mengembalikan Tanah yang diberi HGU kepada negara atau pemegang HPL, setelah HGU tersebut hapus.

Lebih lanjut, pemegang HGU dilarang melakukan hal-hal berikut:²⁴

- A) menyerahkan penggunaan Tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
- B) membatasi atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lainnya dari lalu lintas umum, akses umum, dan/atau saluran air;
- C) membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
- D) merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- E) meninggalkan tanah; Dan

²⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Pasal 5 Ayat 1

- F) mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal pada areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Hak-hak Pemegang HGU adalah sebagai berikut:²⁵

- A) menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dihibahkan sesuai dengan peruntukannya dan syarat-syarat yang tercantum dalam keputusan dan perjanjian hibahnya;
- B) memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya pada tanah yang diberikan Hak Pakai sepanjang untuk menunjang penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a) di atas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- C) melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah kegunaannya serta membebaskan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

HGU dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan, dapat juga dipindahtanggankan, dialihkan atau

dilepaskan kepada pihak lain dan diubah haknya. Pengeluaran HGU dilakukan oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri ATR/BPN.²⁶

HGU dihapus karena:²⁷

- A) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam keputusan pemberian, pembaharuan atau pembaharuan haknya;
- B) dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum masa jabatannya berakhir karena:
- tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam kewajiban dan larangan yang telah disampaikan di atas.
 - cacat administratif; atau
 - putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- C) mengubah haknya atas Hak Atas Tanah lainnya;
- D) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum habis masa berlakunya;
- E) dilepaskan untuk kepentingan umum;
- F) dicabut berdasarkan Undang-Undang;

²⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Pasal 5 Ayat 2

²⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

(Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Pasal 6

²⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Pasal 8 Ayat 1

- G) ditetapkan sebagai Tanah Terbengkalai
- H) ditetapkan sebagai Tanah Pemusnahan;
- I) berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk HGU di atas tanah HPL; atau
- J) pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Penghapusan HGU atas Tanah Negara mengakibatkan tanah tersebut kembali menjadi tanah negara atau sesuai dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan penghapusan HGU atas tanah HPL mengakibatkan tanah tersebut kembali menjadi milik pemegang HPL.²⁸

Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.²⁹

²⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Pasal 32

²⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

³⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas

HGB diberikan kepada Warga Negara Indonesia; dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan HGB meliputi:

- A) Tanah Negara;
- B) Tanah HPL; Dan
- C) Hak kepemilikan (*hak milik/HM*) tanah.³⁰

HGB atas Tanah Negara dan Tanah HPL diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. HGB atas Tanah HM diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan akta pemberian HGB di atas hak milik. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan HGB atas Tanah Negara atau Tanah HPL, maka Tanah HGB tersebut akan kembali menjadi Tanah Penguasaan Langsung oleh Negara atau Tanah HPL.³¹

Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Hak milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh masyarakat atas tanah (Pasal 20 UUPA)

³¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Pasal 32-26

HGB atas Tanah Negara diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri ATR/BPN. HGB atas Tanah HPL diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri ATR/BPN berdasarkan persetujuan pemegang HPL. HGB atas Tanah HM terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak dengan suatu akta yang ditagih oleh Pencatat Hak Atas Tanah (PPAT). HGB atas Tanah Negara dan Tanah HPL dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permintaan pemegang hak apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³²

- A) tanah tersebut masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- B) syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- C) pemegang hak tetap memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- D) lahannya masih sesuai dengan rencana tata ruang; Dan
- E) tidak digunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Adapun bagi tanah HGB yang berada di atas perpanjangan dan pembaharuan HPL selain harus mengikuti syarat-syarat di atas juga harus mendapat persetujuan dari

³² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

³³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

pemegang HPL. Berdasarkan kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang HM, HGB atas Tanah HM dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh Pencatat Hak Atas Tanah (PPAT).³³

Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dapat diajukan setelah tanah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian hak atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGB. Permohonan perpanjangan HGB diajukan paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGB. Pemberian HGB untuk Satuan Susun (Apartemen) yang dibangun di atas tanah.³⁴

- A) HGB atas Tanah Negara, dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi;
- B) HGB atas Tanah HPL, dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak setelah diperolehnya sertifikat laik fungsi.

Dalam hal HGB atas HPL, jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan hak dapat diberikan apabila tanah tersebut telah dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian hak. HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan dapat dialihkan, dialihkan,

(Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

³⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

atau dilepaskan kepada pihak lain dan diubah haknya. PP 18/2021 juga mengatur tentang hak dan kewajiban serta larangan bagi pemegang HGB. Pemegang HGB mempunyai kewajiban sebagai berikut:³⁵

- A) melaksanakan pembangunan dan/atau penggarapan tanah sesuai dengan tujuan peruntukan dan syarat-syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak paling lambat 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- B) memelihara tanah, termasuk meningkatkan kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta melestarikan lingkungan hidup;
- C) menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- D) menaati syarat pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang;
- E) melepaskan HAT baik sebagian atau seluruhnya dalam hal digunakan untuk pembangunan untuk kepentingan umum; Dan
- F) mengembalikan Tanah yang diberi HGB kepada negara, pemegang HPL, atau pemegang hak, setelah HGB tersebut hapus.

Pemegang HGB dilarang:³⁶

³⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

³⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

- A) membatasi atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lainnya dari lalu lintas umum, akses umum, dan/atau saluran air;
- B) merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- C) meninggalkan tanah; dan/atau
- D) mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal di dalam kawasan HGB terdapat pembatas badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Pemegang HGB berhak untuk:³⁷

- A) menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan syarat-syarat yang tercantum dalam keputusan dan perjanjian hibahnya;
- B) mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang diberi HGB sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau menunjang usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- C) melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan,

(Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630). Pasal 44

³⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

dan mengubah kegunaannya serta membebaskan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

HGB dihapus karena:³⁸

- A) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam keputusan pemberian, pembaharuan atau pembaharuan haknya;
- B) dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum masa jabatannya berakhir karena:
 - 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau pelanggaran larangan sebagaimana dimaksud dalam kewajiban dan larangan di atas
 - 2. tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam perjanjian hibah HGB antara pemegang HGB dengan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah HPL
 - 3. cacat administratif; atau
 - 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- C) mengubah haknya atas HAT lain;

- D) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum berakhirnya jangka waktu waktu;
- E). dilepaskan untuk kepentingan umum;
- F) dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- G) ditetapkan sebagai Tanah Terlantar;
- H) ditetapkan sebagai Tanah Pemusnahan;
- I) berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah atas HGB atas hak milik atau HPL; dan/atau
- J) pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Pencabutan HGB atas Tanah Negara, mengakibatkan:³⁹

- A) Tanah tersebut menjadi Tanah Negara; atau
- B) sesuai dengan putusan pengadilan.

Hilangnya HGB atas Hak Pengelolaan Tanah dan Hak Milik mengakibatkan tanah tersebut kembali menjadi milik pemegang HPL dan pemegang hak milik.⁴⁰

Selain itu terdapat hak pakai serta juga diatur terkait ke Pelepasan Kawasan Hutan dan/atau Pengadaan Tanah ditetapkan sebagai Barang Milik Negara (BMN) atau Barang Milik Kewenangan IKN (ADP

³⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

³⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

(Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

⁴⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630).

KESIMPULAN

Banwa Pengaturan terkait pengelolaan lahan di IKN sesuai dengan regulasi, dimana pengaturan terkait asset IKN diatur melalui UU Nomor 3 Tahun 2022 Tentang IKN, PP Nomor 17 Tahun 2022 serta PP Nomor 18 Tahun 2021 yang mana pengalihan Barang Milik Negara tersebut dikelola oleh Badan Otorita IKN yang pada saatnya nanti akan dialih statuskan kepada kementerian dan Lembaga

REFERENSI

- Abdurrahman, H., 'Draft Laporan Pengkajian Hukum Tentang Mekanisme Pengakuan Masyarakat Hukum Adat', 2015, 52–82
- Ekasetya, Mohammad Paurindra, 'Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Untuk, Pembangunan Umum, Kepentingan Analisis, Studi Pembangunan, Pada Trans, Jalan Tol Di, Jawa Brebes, Kabupaten', *Unes.Co.Id*, 2015
- 'Pedoman Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Penyelesaian Penanganan Perkara Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Melalui Rehabilitasi Dengan Pendekatan Restoratif SEbagai Pelaksanaan Asas Dominus Litis Jaksa' (Jakarta: Kejaksaan Agung Republik Indonesia, 2021)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28, Lembaran Negara RI Nomor 6630)*, 2021, pp. 1–99
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2022 Tentang Pendanaan Dan Pengelolaan Anggaran Dalam Rangka Persiapan, Pembangunan, Dan Pemindahan Ibu Kota Negara Serta Penyelenggaraan*

- Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara, 2022*
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara, 2022, LXV, 1–17*
<<https://ikn.go.id/>>
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2022 Tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, 2022, pp. 1–9*
- Resia, Eva, 'Pengelolaan Aset Di IKN Nusantara: Menuju Pengelolaan Aset Yang Efisien Dan Mendukung Kelestarian Alam', *Djkn.Kemenkeu.Go.Id*, 2022
<<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru/baca-artikel/14669/Pengelolaan-Aset-di-IKN-Nusantara-Menuju-Pengelolaan-Aset-yang-Efisien-dan-Mendukung-Kelestarian-Alam.html>>
- Rongiyati, Sulasi, 'Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga', *Jurnal Negara Hukum*, 5.1 (2014), 77–89
- 'Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara', 116568, 2022
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibukota Negara, 2022, I, 14*

¹¹Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, (Bandung : Alumni, 2002) hlm 5.

¹² Daniel Murdiyarso, *Konservasi Perubahan Iklim* (Jakarta: Kompas, 2003) hlm 132.

Bila ingin mengutip Mochtar K. kembali dengan halaman berbeda, maka digunakan op.cit, karena sudah diselingi footnote lainnya (Daniel Murdiyarso)

¹³ Mochtar Kusumaatmadja, *op.cit.*,
hlm. 16.

Bila akan mengutip lagi, tetapi halamannya
sama digunakan *loc.cit.*

¹⁴ Daniel Murdiyarso, *loc.cit*