



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pemberian Jangka Waktu Hak Atas Tanah di Atas Tanah Hak Pengelolaan di Kawasan Ibu Kota Nusantara

Cindy Cladonia¹

¹kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Indonesia, cindycladonia@mail.ugm.ac.id.

Corresponding Author: cindycladonia@mail.ugm.ac.id¹

Abstract: *This legal research aims to determine and analyze the suitability of the granting of the term of land rights on the Land Management Rights in the IKN to the laws and regulations in the agrarian and land Sector, as well as to determine and analyze its implications for the development of national land law. This research is a normative legal research that is descriptive - analytical in nature. The data used are secondary data through literature studies of primary legal materials in the form of applicable laws and regulations and secondary legal materials in the form of research results that are analyzed descriptively qualitatively. The research results show that the provisions on guaranteeing certainty for the granting of 2 cycles of land rights on the Land Management Rights in the IKN which are formulated into a norm in the IKN Law have deviated greatly from the spirit of agrarian reform in the UUPA, especially regarding the granting of land for the development of large-scale businesses in the industrial and agricultural sectors which must be carried out with certain limitations, including limitations related to the term of land control. These provisions have the potential to create monopoly of land ownership and potentially reduce the authority of the state to carry out management actions on land with Management Rights which are a form of part of the state's control rights, in this case equalizing opportunities to obtain land rights more fairly and more evenly to other communities. These provisions can also be seen as an effort to revive the provisions for granting extensions of land rights in advance which have been declared unconstitutional by the Constitutional Court Decision 21-22/2007 which were tried to be "packaged" through different forms of legal products but with the same purpose. If this is allowed and continued, new provisions will emerge that allow certain private subjects to become land rights holders on land with Management Rights for a period longer than 2 cycles which will extend and emphasize the occurrence of monopoly land ownership practices.*

Keyword: *Management Rights, Indonesian Capital City (IKN), Land Rights Term, Building Use Rights (HGB), Cultivation Use Rights (HGU).*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kesesuaian pemberian jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN terhadap Peraturan Perundang-undangan di bidang Agraria dan Pertanahan, serta untuk mengetahui dan menganalisis implikasinya terhadap perkembangan hukum pertanahan nasional. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif - analitis. Data yang digunakan

adalah data sekunder melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum sekunder berupa hasil penelitian yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan jaminan kepastian atas pemberian 2 siklus hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN yang dirumuskan menjadi suatu norma dalam UU IKN telah sangat jauh melenceng dari semangat reformasi agraria dalam UUPA, khususnya terkait pemberian tanah bagi pengembangan usaha berskala besar di bidang industri maupun pertanian yang harus dilakukan dengan batasan tertentu, termasuk batasan terkait jangka waktu penguasaan tanah. Ketentuan tersebut berpotensi menimbulkan monopoli penguasaan tanah dan berpotensi mengurangi kewenangan negara untuk melakukan tindakan pengelolaan pada tanah Hak Pengelolaan yang merupakan wujud bentuk dari sebagian hak menguasai negara, dalam hal ini melakukan pemerataan kesempatan untuk mendapatkan hak atas tanah secara lebih adil dan lebih merata kepada masyarakat lainnya. Ketentuan tersebut juga dapat dilihat sebagai upaya untuk menghidupkan kembali ketentuan pemberian perpanjangan hak atas tanah dimuka sekaligus yang telah dinyatakan inkonstitusional oleh Putusan MK 21-22/2007 yang dicoba “dikemas” melalui bentuk produk hukum yang berbeda tetapi dengan tujuan yang sama. Bila hal ini dibiarkan dan diteruskan, akan muncul ketentuan baru yang memperbolehkan subyek privat tertentu menjadi pemegang hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan untuk jangka waktu yang lebih lama dari 2 siklus yang akan memperpanjang dan mempertegas terjadinya praktik monopoli penguasaan tanah.

Kata Kunci: Hak Pengelolaan, Ibu Kota Nusantara (IKN), Jangka Waktu Hak Atas Tanah, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU)..

PENDAHULUAN

Pada tanggal 15 Februari 2022, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU 3/2022) disahkan dan diundangkan. Hal ini menandai dibentuknya sebuah lembaga setingkat kementerian sebagai penyelenggara Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara, bernama Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN). Untuk menyelenggarakan tugas dan kewenangannya, OIKN dapat diberikan hak pakai dan/atau Hak Pengelolaan atas tanah. Kemudian, pada tanggal 31 Oktober 2023, telah disahkan dan diundangkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas UU 3/2022 (UU 21/2023). UU 21/2023 menambahkan Pasal 15A yang secara jelas membagi tanah di IKN menjadi diantaranya: tanah yang ditetapkan sebagai Barang Milik Negara dan Tanah yang ditetapkan sebagai milik OIKN.

Tanah di Ibu Kota Nusantara (IKN) yang yang tidak terkait dengan penyelenggaraan urusan pemerintah pusat menjadi tanah milik OIKN dan diberikan Hak Pengelolaan kepada OIKN sebagaimana diatur dalam Pasal 15A ayat (3) dan 16 ayat (6) UU 3/2022 sebagaimana telah diubah dengan UU 21/2023 (selanjutnya disebut UU IKN). Selanjutnya, hak atas tanah dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut oleh OIKN kepada individu atau badan hukum yang didasarkan atas perjanjian. Hak atas tanah tersebut meliputi: hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai. Menariknya, Pasal 16 ayat (8) UU IKN menyatakan bahwa OIKN dapat memberikan jaminan perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan persyaratan yang dituangkan dalam perjanjian pemberian hak atas tanah tersebut.

Pasal 16A UU IKN mengatur bahwa perjanjian pemberian hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan dilakukan dengan:

- 1) Untuk pemberian hak atas tanah berupa HGU, diberikan untuk jangka waktu paling lama 95 tahun melalui 1 siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali untuk 1 siklus

- kedua dengan jangka waktu paling lama 95 tahun setelah melalui pemenuhan kriteria dan tahapan evaluasi sehingga total jangka waktu HGU yang bisa diberikan adalah 190 tahun.
- 2) Untuk pemberian hak atas tanah berupa HGB, diberikan untuk jangka waktu paling lama 80 tahun melalui 1 siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian Kembali melalui 1 siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 tahun setelah melalui pemenuhan kriteria dan tahapan evaluasi, sehingga total jangka waktu HGB yang bisa diberikan adalah 160 tahun.
 - 3) Untuk pemberian hak atas tanah berupa Hak Pakai, diberikan dalam bentuk hak pakai paling lama 80 tahun melalui 1 siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian Kembali melalui 1 siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 tahun setelah melalui pemenuhan kriteria dan tahapan evaluasi, sehingga total jangka waktu Hak Pakai yang bisa diberikan adalah 160 tahun.

Pasal 22 ayat (3), Pasal 37 ayat (3), dan Pasal 52 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP 18/2021) sebagai aturan pelaksana dari UU Cipta Kerja menjelaskan bahwa setelah jangka waktu siklus pemberian, perpanjangan, dan pembaruan HGU, HGB, dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, Tanah tersebut kembali menjadi tanah Hak Pengelolaan. Artinya, setelah siklus pemberian hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan yang meliputi pemberian hak, perpanjangan, dan pembaruan, seharusnya tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN kembali menjadi Hak Pengelolaan dengan pemegang hak OIKN, tetapi UU IKN mengatur bahwa terhadap tanah tersebut dapat dilakukan pemberian hak atas tanah kembali untuk 1 siklus kedua kepada pemegang hak atas tanah pada siklus sebelumnya.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai kesesuaian pemberian jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN terhadap Peraturan Perundang-undangan dibidang agraria dan pertanahan, serta implikasi pengaturan pemberian jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN terhadap perkembangan hukum agraria nasional.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif - analisis. Bahan penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh dari studi kepustakaan, baik berupa bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan maupun bahan hukum sekunder berupa hasil penelitian dan buku yang relevan. Selanjutnya, data yang diperoleh dianalisis secara induktif dengan pendekatan kualitatif untuk menjawab rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Kesesuaian Pemberian Jangka Waktu Hak Atas Tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN terhadap Undang-Undang Pokok Agraria

Hal pertama yang menjadi perhatian penulis terkait pemberian jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN sebagaimana diatur dalam UU IKN dan peraturan turunannya adalah bahwa pada poin “Mengingat” UU IKN dan peraturan turunannya tidak mencantumkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), padahal UUPA merupakan aturan fundamental yang bersifat umum dan mendasar yang mengatur mengenai hak atas tanah, termasuk HGU, HGB, dan Hak Pakai. Selain itu, Pasal 42 ayat (1) UU IKN yang menyatakan bahwa setiap peraturan perundang-undangan yang bertentangan dengan UU IKN dinyatakan tidak berlaku, artinya pemerintah dan DPR dalam membentuk UU IKN gagal melakukan fungsi harmonisasi peraturan perundang-undangan. Seharusnya, pemerintah dan DPR mengidentifikasi dan menganalisa peraturan yang bertentangan secara satu per satu, kemudian disebutkan secara jelas dalam UU IKN mengenai peraturan mana saja yang akan dinyatakan tidak berlaku.

Untuk menjawab rumusan masalah kali ini, terlebih dahulu perlu diketahui bagaimana pengaturan pemberian hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan dalam 1 siklus yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan perkembangannya dalam peraturan perundang-undangan. Kemudian, dilakukan analisa bagaimana pengaturan pemberian jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN berdasarkan UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Satu siklus Pemberian HGU, HGB, dan HP sebagaimana dimaksud UU IKN meliputi: pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaruan hak. Pada dasarnya, terkait HGU, HGB, dan HP, UUPA hanya mengatur pemberian hak dan perpanjangan hak, tetapi tidak mengatur mengenai pembaruan hak. Untuk HGU, Pasal 29 UUPA mengatur bahwa pemberian hak paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama untuk waktu 25 tahun sehingga total paling lama 60 tahun. Untuk HGB, Pasal 35 UUPA mengatur bahwa pemberian hak paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama untuk waktu 20 tahun sehingga total paling lama 50 tahun. Dengan demikian, pada dasarnya, UUPA tidak mengatur pembaruan hak tetapi hanya mengatur mengenai pemberian hak dan perpanjangan hak terkait HGU, HGB, dan HP.

Lembaga pembaruan hak untuk HGU, HGB, dan Hak Pakai baru muncul dalam produk peraturan perundang-undangan pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak atas Tanah. Hal ini kemudian diadopsi oleh UU Penanaman Modal juncto Putusan MK Nomor 21-22/PUU-V/2007 yang mengatur bahwa HGU, HGB, dan Hak Pakai dapat dilakukan pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaruan hak. UU Cipta Kerja juncto PP 18/2021 kemudian juga mengadopsi dan memperkuat pengaturan tersebut dengan pada pokoknya menyatakan bahwa:

- a) HGU di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaruan hak dengan total jangka waktu paling lama 95 tahun dalam 1 siklus; dan
- b) HGB dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaruan hak untuk total jangka waktu paling lama 80 tahun dalam 1 siklus.

Pengaturan ini bertujuan sebagai upaya pemberian kepastian hukum bagi investor dalam rangka mendorong tumbuhnya investasi dan penanaman modal di Indonesia supaya bisa bersaing dengan negara lain, mengingat di negara tetangga seperti Malaysia, Singapura, dan Australia yang sudah menawarkan kebijakan 99 years leasehold bagi para calon investornya.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (selanjutnya disebut UU Penanaman Modal) juncto Putusan Mahkamah Konstitusi MK Nomor 21-22/PUU-V/2007 (selanjutnya disebut Putusan MK 21-22/2007) menyatakan bahwa pelaku usaha pemegang HGU, HGB, dan Hak Pakai dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah tersebut sepanjang tidak secara sekaligus dimuka. Mahkamah Konstitusi berpendapat bahwa perpanjangan dan pembaruan hak secara sekaligus dimuka akan mengurangi atau meniadakan kewenangan negara dalam prinsip penguasaan negara yaitu untuk melakukan pengelolaan dan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah tersebut, serta bertentangan dengan kedaulatan rakyat di bidang ekonomi. Kemudian, pemerintah dan DPR mereformulasikan ulang pengaturan mengenai perpanjangan hak dan pembaruan hak untuk HGU, HGB, dan Hak Pakai melalui Pasal 138 ayat (3) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja juncto UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) juncto Pasal 25, 26, 40, 41, 55, dan 56 PP 18/2021. Dapat disimpulkan, berdasarkan

Putusan MK 22/2007 dan UU Cipta Kerja juncto PP 18/2018, saat ini pemberian HGU, HGB, dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan dalam 1 siklus dilakukan dengan cara:

- 1) mengadakan perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan;
- 2) dilakukan pemberian hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan; dan
- 3) diberikan perpanjangan hak dan pembaruan hak pada kemudian hari, dengan syarat:
 - a) dimohonkan oleh pemegang hak;
 - b) telah mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan; dan
 - c) dan tanahnya telah dan masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai keadaan, sifat, dan tujuan pemberian haknya.

Lebih lanjut, Penjelasan Pasal 16 ayat (8) UU IKN menyatakan bahwa perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan secara sekaligus setelah 5 (lima) tahun melaksanakan hak atas tanah di atas hak pengelolaan.

Tanah di Ibu Kota Nusantara (IKN) yang tidak terkait dengan penyelenggaraan urusan pemerintah pusat menjadi tanah milik OIKN dan diberikan Hak Pengelolaan kepada OIKN sebagaimana diatur dalam Pasal 15A ayat (3) dan 16 ayat (6) UU IKN. Tanah tersebut menjadi aset dalam penguasaan di Ibu Kota Negara sebagaimana dimaksud dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 53 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Aset Dalam Penguasaan di Ibu Kota Nusantara. Hak atas tanah berupa HGU, HGB, dan Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan di Kawasan IKN melalui perjanjian pemanfaatan tanah antara OIKN sebagai pemegang Hak Pengelolaan dengan pelaku usaha sesuai Pasal 16 ayat (7) juncto Pasal 16 A UU IKN. Untuk itu, OIKN memiliki wewenang untuk mengenakan dan menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan yang harus dibayar oleh pemegang hak atas tanah di atas hak pengelolaan OIKN. Kewenangan OIKN untuk mengatur jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan OIKN dalam perjanjian pemanfaatan tanah dibutuhkan untuk mendukung strategi menarik penanam modal untuk berinvestasi di IKN. Sebagai wujud kontrol dan pengawasan negara terhadap penguasaan tanah dan pengendalian harga tanah di IKN, maka setiap pengalihan hak atas tanah di IKN melalui mekanisme jual-beli wajib mendapatkan persetujuan dari Kepala OIKN sesuai Pasal 16 ayat (12) UU IKN juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di IKN.

Saat ini, Pemerintah dan DPR melalui Perubahan UU IKN membuka peluang dapat diberikannya HGU, HGB, dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN dalam dua siklus, yang artinya pemegang hak dapat diberikan HGU dengan total jangka waktu paling lama 190 tahun, dan HGU dan Hak Pakai dengan total jangka waktu paling lama 160 tahun. Jangka waktu tersebut sangatlah lama, bahkan mungkin melewati beberapa generasi dan 32 kali pemilihan umum, sudah sangat jauh melenceng dari jangka waktu hak sebagaimana diatur dalam UUPA. Bahkan, dalam Pasal 16 ayat (8) UU IKN juncto Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (PP 29/2024) menyatakan dengan jelas bahwa OIKN sebagai pemegang Hak Pengelolaan memberikan jaminan kepastian pemberian jangka waktu hak atas tanah melalui pemberian 1 siklus (pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaruan hak) pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali 1 siklus kedua kepada pelaku usaha yang dimuat dalam perjanjian pemberian dan pemanfaatan hak atas tanah. Pemberian perpanjangan dan pembaruan hak tersebut diberikan secara sekaligus setelah 5 (lima) tahun melaksanakan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan sesuai penjelasan Pasal 16 ayat (8) UU IKN, bukan diberikan bersamaan ketika pemberian hak atas tanah pertama kali. Padahal, dalam Pasal

22 ayat (3), Pasal 37 ayat (3), dan Pasal 52 ayat (4) PP 18/2021 secara tegas mengatur bahwa setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan HGU, HGB, dan Hak Pakai berakhir, maka tanah tersebut kembali menjadi tanah Hak Pengelolaan, bukan untuk diberikan 1 siklus hak atas tanah lagi kepada pemegang hak atas tanah sebelumnya meskipun hal itu tidak dilarang.

Menurut penulis, pemberian jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN telah sangat jauh melenceng dari semangat reformasi agraria dalam UUPA. Larangan bagi badan hukum untuk memiliki hak induk berupa hak milik tanah dan hanya diperbolehkan memiliki hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu tertentu adalah suatu bentuk wujud konkret dari nilai sosial modern yang tercermin pada ketentuan di UUPA yang mengatur bahwa pemberian tanah bagi pengembangan usaha berskala besar di bidang industri maupun pertanian harus dilakukan dengan batasan tertentu, termasuk batasan terkait jangka waktu penguasaan tanah. Selain itu, UUPA juga membawa nilai sosial tradisional yang tercermin pada fungsi sosial hak atas tanah, artinya hak atas tanah harus bermanfaat dan tidak merugikan masyarakat sekitar serta tidak menjadi tanah terlantar yang pengawasan dan evaluasinya dapat melalui pembatasan jangka waktu penguasaan tanah.

Pemberian HGU, HGB, dan Hak Pakai dengan jangka waktu yang sangat lama juga berpotensi menimbulkan monopoli penguasaan tanah serta bertentangan dengan semangat pencegahan dominasi penguasaan tanah oleh perusahaan dan larangan monopoli yang diatur dalam UUPA. Lebih lanjut, pemberian jangka waktu yang panjang juga tidak dibarengi dengan pengaturan untuk mencabut/ menghapus hak yang telah diberikan. Hal ini akan mengurangi kewenangan negara untuk melakukan tindakan pengelolaan pada tanah Hak Pengelolaan yang merupakan wujud bentuk dari sebagian hak menguasai negara, dalam hal ini melakukan pendistribusian tanah dan pemerataan kesempatan kepada masyarakat untuk mendapatkan hak atas tanah secara lebih adil dan lebih merata. Dalam penelitian lain, pembangunan IKN juga masih menyisakan berbagai persoalan pertanahan yang harus juga menjadi perhatian untuk diselesaikan, antara lain : tumpang tindih penguasaan tanah , dampak lingkungan , dan hak masyarakat adat setempat .

2) Implikasi Pengaturan Pemberian Jangka Waktu Hak Atas Tanah di Atas Tanah Hak Pengelolaan di IKN Terhadap Perkembangan Hukum Pertanahan Nasional

Terkait pengaturan pemberian jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN, Penulis menyampaikan beberapa analisa. Pertama, ketentuan peraturan perundang-undangan seharusnya cukup mengatur mengenai pengaturan jangka waktu hak atas tanah dan teknis pelaksanaan pemberian jangka waktu tersebut saja. Ketentuan yang mengatur mengenai pemberian jaminan perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah serta pemberian jaminan kepastian jangka waktu hak atas tanah melalui 2 siklus pemberian hak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (8) UU IKN dan Pasal 18 ayat (1) PP 29/2024 seharusnya tidak perlu diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku umum dan bersifat permanen, tetapi cukup langsung diperjanjikan dalam perjanjian pemanfaatan tanah antara OIKN sebagai pemegang Hak pengelolaan di IKN dengan pelaku usaha sebagai pihak pemegang hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan yang diterapkan secara kasus demi kasus, sehingga dapat diartikan bahwa tidak semua perjanjian pemanfaatan tanah di IKN harus mendapatkan jaminan kepastian atas pemberian 2 siklus hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN secara penuh.

Kedua, menurut Penulis, ketentuan pemberian jaminan kepastian jangka waktu hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN yang diatur dalam UU IKN yang mencakup jaminan diberikannya perpanjangan hak, pembaruan hak, dan pemberian kembali 1 siklus kedua adalah upaya menghidupkan kembali ketentuan pemberian HGU, HGB, dan Hak Pakai yang diberikan perpanjangan dan pembaruan hak secara sekaligus

dimuka sebagaimana telah dinyatakan inkonstitusional oleh Putusan MK 21-22/2007 yang dibungkus dengan menggunakan bentuk luaran produk hukum yang berbeda. Pasal 22 UU Penanaman Modal mengatur mengenai pemberian dimuka sekaligus untuk perpanjangan hak yang kemudian dinyatakan inkonstitusional. Produk hukum dari ketentuan Pasal 22 UU Penanaman Modal adalah sertifikat HGU/ HGB/ Hak Pakai dengan jangka waktu yang telah diberikan perpanjangan hak. Akibatnya, dalam hal pemerintah melakukan penghentian atau pembatalan HGU/ HGB/ Hak Pakai yang telah diberikan perpanjangan hak sehingga terjadi sengketa, maka akan menjadi sengketa tata usaha negara yang menjadi kewenangan kompetensi absolut PTUN mengingat sertifikat HGU/ HGB/ Hak Pakai adalah produk keputusan tata usaha negara sehingga hubungan pemerintah c.q. OIKN dengan pelaku usaha adalah hubungan antara pemberi izin dan penerima izin.

Sementara itu, UU IKN mengatur memberikan jaminan kepastian yang dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan tanah untuk diberikan dimuka sekaligus berupa perpanjangan hak, pembaruan hak, dan pemberian kembali 1 siklus kedua. Artinya, produk hukumnya adalah perjanjian pemanfaatan tanah, dimana pemerintah memberikan janji persetujuan perpanjangan hak, pembaruan hak, dan pemberian kembali 1 siklus kedua untuk selanjutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) wajib menerbitkan sertifikat HGU/ HGB/ Hak Pakai. Akibatnya, dalam hal pemerintah tidak memberikan persetujuan perpanjangan hak lalu terjadi sengketa, maka akan menjadi sengketa wanprestasi atau sengketa keperdataan yang menjadi kompetensi absolut pengadilan negeri atau arbitrase sehingga hubungan pemerintah c.q. OIKN dengan pelaku usaha pemegang hak adalah hubungan kontraktual yang setara atau sederajat. Perlu diingat, UU IKN mengatur bahwa pemberian perpanjangan hak, pembaruan hak, dan pemberian kembali 1 siklus kedua dilakukan apabila telah dilakukan evaluasi keterpenuhan kriteria sebagaimana dimaksud Pasal 16A ayat (5) UU IKN juncto Pasal 18 ayat (4) PP 29/2024, yaitu: tanah tersebut telah dan masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan tujuan pemberian hak, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, syarat pemberian hak masih dipenuhi, pemanfaatan tanah masih sesuai dengan rencana tata ruang, dan tanah tidak terindikasi terlantar.

Penulis menilai bahwa kewenangan pemerintah c.q. OIKN untuk tidak memberikan persetujuan perpanjangan hak, pembaruan hak, dan pemberian kembali 1 siklus kedua menjadi sangat bersifat eksepsional dan terbatas. Artinya, mengingat Pasal 16 ayat (8) dan Pasal 16A UU IKN juncto Pasal 18 PP 29/2024, dalam hal OIKN sebagai pemegang Hak Pengelolaan memperjanjikan memberikan jaminan kepastian pemberian 2 siklus hak atas tanah diatas tanah Hak Pengelolaan IKN dan pelaku usaha pemegang hak tersebut masih dan telah memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud Pasal 16A ayat (5), maka OIKN berkewajiban secara kontraktual atau keperdataan untuk memberikan persetujuan perpanjangan hak, pembaruan hak, dan pemberian kembali 1 siklus kedua serta oleh karena itu BPN wajib menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut. Hal ini akan mengakibatkan berkurangnya kebebasan dan kewenangan negara dalam prinsip penguasaan negara untuk melakukan pengelolaan dan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan, dimana tanah Hak Pengelolaan adalah wujud bentuk dari sebagian Hak Menguasai Negara. Bila hal ini dibiarkan dan diteruskan, kedepannya, bukan tidak mungkin akan muncul ketentuan peraturan baru yang mengatur pemberian jaminan kepastian diberikannya hak atas tanah diatas tanah Hak Pengelolaan untuk siklus ketiga, siklus keempat dan seterusnya yang akan memperpanjang dan mempertegak praktik monopoli penguasaan tanah.

KESIMPULAN

- 1) Ketentuan pemberian jaminan kepastian atas pemberian 2 siklus hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN yang dirumuskan menjadi suatu norma dalam UU IKN membuat seola-olah berlaku secara umum dan bersifat permanen terhadap semua perjanjian pemanfaatan tanah di IKN. Hal ini telah sangat jauh melenceng dari semangat reformasi agraria dalam UUPA, khususnya terkait pemberian tanah bagi pengembangan usaha berskala besar di bidang industri maupun pertanian yang harus dilakukan dengan batasan tertentu, termasuk batasan terkait jangka waktu penguasaan tanah. Ketentuan tersebut berpotensi menimbulkan monopoli penguasaan tanah. Ketentuan tersebut juga akan mengurangi kewenangan negara untuk melakukan tindakan pengelolaan pada tanah Hak Pengelolaan yang merupakan wujud bentuk dari sebagian hak menguasai negara, dalam hal ini melakukan pemerataan kesempatan untuk mendapatkan hak atas tanah secara lebih adil dan lebih merata kepada masyarakat lainnya.
- 2) Ketentuan pemberian jaminan kepastian atas pemberian 2 siklus hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan di IKN sebagaimana diatur dalam UU IKN adalah upaya untuk menghidupkan kembali ketentuan pemberian perpanjangan hak atas tanah dimuka sekaligus yang telah dinyatakan inkonstitusional oleh Putusan MK 21-22/2007 yang dicoba “dikemas” melalui bentuk produk hukum yang berbeda tetapi dengan tujuan yang sama. Hal ini akan berimplikasi pada berkurangnya kebebasan dan kewenangan negara dalam prinsip penguasaan negara untuk melakukan pengelolaan dan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan, dimana tanah Hak Pengelolaan adalah wujud dari sebagian Hak Menguasai Negara. Bila hal ini dibiarkan dan diteruskan, dikhawatirkan kedepannya bukan tidak mungkin akan muncul ketentuan baru yang memberikan jaminan kepastian atas pemberian hak atas tanah di atas tanah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu lebih dari 2 siklus hak yang akan memperpanjang dan mempertegas terjadinya praktik monopoli penguasaan tanah di Indonesia.

REFERENSI

- Afifah, Dashilfa, Adinda Aristias, Imelda Arthameisia Manullang, Nina Fitria Sukma, “Kepastian Hukum Terkait Hak-Hak Masyarakat Konservatif Dalam Pembangunan Ibu Kota Nusantara”, *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol. 1, No. 11 (Juni 2024): 311-319, <https://doi.org/10.5281/zenodo.11658207> .
- Ayuningtyas, Tri Retno, Nisfu Laila Indah Septiana, Adellia Sallwa Baqa Rizki, Icmiag Rohmah, Made Sarmila, “Analisa Hukum Terhadap Pengaturan Hak Guna Usaha di Ibu Koa Negara”, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 4 (Juni 2024): 11766-11776, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4> .
- Fauzi, Fahrul & Suparjo Sujadi, “Wewenang Otorita Ibu Kota Nusantara Selaku Pemegang Hak Pengelolaan Kawasan Ibu Kota Nusantara”, *Tunas Agraria*, vol. 6, no. 2 (September 2023): 171-186, <https://doi.org/10.31292/jta.v6i3.246>.
- Malian, Deri, Hadina Rivaldi Diaz, Gloria Natassja Yvonne, “Analisis Pengaruh Lingkungan dalam Pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) sebagai Kejahatan Lingkungan”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol. 24, No. 3 (Oktober 2024): 2207-2211, DOI: 10.33087/jiubj.v24i3.5314.
- Rizaldi, Muhammad Adrian & Hamid Chalid, “Kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara dalam Memberikan Persetujuan untuk Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris”, *Unes Law Review*, vol. 6, No. 2 (Desember 2023): 4768-4779, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2> .
- Simarmata, Rikardo, “Tumpang Tindih Penguasaan Tanah di Wilayah Ibu Kota Negara “Nusantara””, *Veritas Et Justitia*, Vol. 9, No. 1 (July 2023): 1-33, DOI: 10.25123/vej.v9i1.6504.

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 6766)
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 142 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6898)
- Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 21-22/PUU-V/2007
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 37 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6854)
- Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, Dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 165 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6980)
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 105)
- Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2024 tentang Percepatan Pembangunan Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 133)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202).