



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i1>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Reformasi Regulasi IKN : Memperkuat Peran Notaris & PPAT Dalam Mengatasi Dominasi Asing

Neng Ani Saputri¹, Rusdianto Sesung²

¹Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia, anisaputri170119@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia, rusdianto@narotama.ac.id

Corresponding Author: anisaputri170119@gmail.com¹

Abstract: *In the development process of the Nusantara Capital City (IKN), various legal issues arise, one of which is the problem of overlapping regulations concerning the grant of tenure for land rights, specifically Right of Cultivation (Hak Guna Usaha/HGU), Right to Build (Hak Guna Bangunan/HGB), and Right to Use (Hak Pakai). These regulations are deemed disproportionate and detrimental to the Indonesian people. This is evident in the IKN Law and Government Regulation No. 75 of 2024, which stipulate maximum durations without clear criteria for right holders. In this context, the notary, as a public official authorized to create authentic deeds, plays a critical role in mitigating the challenges posed by this weak regulatory framework for Indonesian citizens. This journal article focuses on the potential for foreign dominance and the absence of legal certainty resulting from this inconsistency in legal provisions. The research employs a normative-juridical approach, conducting an analysis of legal doctrines and a comparison of existing policies. The findings indicate that the stipulated durations for land tenure in IKN are potentially unconstitutional as they contravene the principles of justice. Consequently, this article provides recommendations for reforming the land policy in IKN, emphasizing the paramount importance of national interest and the principle of legal certainty.*

Keyword: *IKN, Owning Land, Notary*

Abstrak: Dalam proses pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) terdapat beragam issue permasalahan hukum salah satunya adalah adanya tumpang tindih regulasi terkait dengan pemberian jangka waktu hak atas tanah dalam hal ini Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai yang dianggap tidak proporsional dan menyengsarakan rakyat Indonesia. Terlihat dalam UU IKN dan Perpres 75/2024 yang melakukan pengaturan durasi maksimal tanpa memiliki kejelasan kriteria pemegang hak. Dalam konteks ini, notaris & PPAT memiliki peran sebagai pejabat pembuat akta otentik yang menjadi penting dalam hal menghadapi tantangan dari regulasi yang lemah bagi Warga Negara Indonesia. Dalam jurnal ini, penulis akan berfokus pada adanya potensi dominasi asing dan ketiadaan kepastian hukum akibat inkonsistensi peraturan hukum. Metode yang digunakan berupa pendekatan yuridis-normatif dengan melakukan kajian terhadap doktrin hukum dan juga perbandingan pada kebijakan yang ada. Hasil pada jurnal ini menunjukkan bahwa durasi pada kepemilikan tanah

di IKN memiliki potensi inkonstitusional karena bertentangan dengan prinsip keadilan. Pada jurnal ini, penulis memberikan rekomendasi mengenai reformasi pada kebijakan pertanahan yang ada pada IKN dengan tetap mementingkan kepentingan nasional dan prinsip kepastian hukum.

Kata Kunci: IKN, Kepemilikan Tanah, Notaris

PENDAHULUAN

Pembangunan IKN sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru mengalami kemajuan sebesar 80 persen (Ihsanuddin, 2024). Dalam hal pembangunan IKN, bukan hanya pembangunan infrastruktur yang utama melainkan juga pemberian kepastian hukum pada setiap aspek yang sedang dibangun pada IKN. Ibu kota merupakan pusat ekonomi, budaya atau intelektual (Afifah, 2024). Salah satu hal penting dalam proses pembangunan IKN yang perlu diperhatikan terkait kepemilikan tanah yang pada ujungnya akan berdampak pada kepastian hukum yang dimiliki oleh warga negara Indonesia. Kepastian hukum adalah prinsip utama dalam negara hukum. Maknanya tidak hanya sekedar adanya hukum tertulis, tetapi juga mengharuskan hukum itu jelas, adil, tidak diskriminatif, dan dilaksanakan secara konsisten dan efektif. Kepastian hukum inilah yang mendasari kepercayaan publik terhadap sistem hukum dan lembaga negara, serta menjadi syarat mutlak untuk terwujudnya stabilitas di berbagai bidang, seperti sosial, politik, dan ekonomi. Ketentuan bahwa Indonesia adalah negara hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945, mengharuskan setiap aktivitas kenegaraan dan kemasyarakatan, baik publik maupun privat, berlandaskan pada hukum yang menjunjung tinggi keadilan, kesetaraan, dan hak warga. Implementasi prinsip ini, antara lain, tercermin dalam pengaturan tentang penguasaan, pemilikan, dan peralihan hak atas tanah. Terdapat beberapa jenis hak atas tanah menurut UUPA seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha serta Hak Pakai (ATR/BPN, 2025).

Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) telah resmi menyetujui perubahan atas Undang-Undang No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (IKN). Revisi terhadap Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara dibutuhkan guna memaksimalkan pelaksanaan, persiapan, pembangunan, serta pemindahan ibu kota negara, sekaligus pengelolaan Pemerintahan Daerah Khusus IKN (Nusantara, 2021). Selain itu, aturan tersebut juga menetapkan durasi maksimal atas kepemilikan tanah. Namun yang menjadi sorotan dan isu hukum adalah tidak ada kejelasan kriteria dari para pemegang hak yang menyebabkan kekhawatiran adanya dominasi dari warga asing serta tidak adanya kepastian hukum bagi Warga Negara Indonesia (WNI). Dari sinilah kemudian muncul pertanyaan mendasar apakah perlu diadakan reformasi atas kebijakan pertanahan yang ada di IKN demi menjunjung kepastian hukum serta keadilan bagi rakyat Indonesia. Kondisi yang terjadi saat ini adalah pembangunan IKN memerlukan pendanaan yang besar. Anggaran yang diperlukan mencapai Rp 466 triliun dan tidak semuanya mendapatkan pendanaan dari APBN (Nusantara, 2021b). Sehingga wajar jika pemerintah mencari investor dari asing.

METODE

Dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan metode analisa hukum secara normatif yang disebut juga sebagai penelitian dogmatis atau dengan kata lain menganggap hukum sebagai aturan yang harus diterima apa adanya (Disemadi, 2022). Sehingga issue yang ada dapat tereksplorasi dengan mendalam. Penelitian ini juga didasarkan pada bahan hukum primer yang diperoleh dari aturan pada perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari jurnal. Dalam hal pendekatan akan berfokus pada pendekatan konseptual dan juga peraturan (Iman Jalaludin Rifa'i et al., 2023).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam praktik pertanahan Indonesia, Notaris dan PPAT memiliki peran kunci untuk memastikan kepastian hukum dalam transaksi peralihan hak atas tanah. Namun, peran ini seringkali dihadapkan pada kondisi lapangan yang rumit dan beresiko, seperti penerbitan akta untuk tanah bermasalah. Permasalahan tersebut dapat berupa status hukum yang tidak jelas, adanya sengketa, atau klaim tumpang tindih dari masyarakat adat. Isu ini semakin mengemuka di Kalimantan Timur, terlebih setelah ditetapkan wilayah tersebut sebagai lokasi Ibu Kota Nusantara (IKN), yang memicu peningkatan drastis permintaan pengesahan peralihan hak tanah. Selain itu, nilai ekonomi atau dalam hal ini nilai properti dan tanah pada kawasan IKN menciptakan situasi yang menantang bagi para pejabat karena mereka dituntut untuk memberikan fasilitas pembangunan agar terus berjalan sedangkan perjuangan untuk menjamin kepastian hukum bagi warga negara Indonesia memerlukan waktu yang tidak sebentar.

Dalam proses pengaturan jangka waktu kepemilikan tanah di IKN yang berlandaskan pada Pasal 9 Perpres 75/2024 dan UU IKN, dijabarkan bahwa tanah dapat dimiliki untuk HGU (95 tahun), HGB (80 tahun), dan Hak Pakai (70 tahun). Bahkan dapat dilakukan perpanjangan sampai 95 tahun lagi sehingga total pemberian waktu di IKN mencapai 190 tahun (DA, 2023). Aturan ini memberikan ketidakjelasan baru bagi Warga Negara Indonesia yang ingin memiliki tanah di IKN. Namun tidak ditemukan aturan detail terkait standar yang jelas dalam pemberian hak atas tanah tersebut. Misal yang perlu diperhatikan terkait dengan apakah investor asing dan juga domestik memiliki potensi hak yang sama? Atau terkait dengan kepentingan publik apakah akan mendapat prioritas. Dengan ketiadaan aturan tentunya akan memunculkan ketidakpastian hukum dalam proses pembangunan IKN. Sedangkan bagi notaris & PPAT, mereka harus bekerja menggunakan instrumen hukum yang belum lengkap yang dapat menghambat dan membahayakan legal standing yang mereka miliki atas akta yang mereka buat. Hal ini dapat membahayakan karena akta yang telah dibuat oleh notaris/PPAT bisa menjadi objek gugatan jika hak tersebut suatu saat dicabut.

Implikasi dari kebijakan ini sangatlah serius. Pemberian waktu yang mencapai 190 tahun dengan tanpa ada pengawasan serta batasan hak akan membuka peluang dominasi asing atas tanah yang ada di IKN. Ironisnya, pemberian jangka waktu yang panjang ini tidak diikuti dengan adanya aturan untuk dapat mencabut atau menghapus hak yang telah diberikan oleh Indonesia kepada para pemilik tanah (DA, 2023). Sangat dipahami bahwa investasi asing ini memang dibutuhkan bagi IKN dalam proses pembangunan, namun dengan kekosongan hukum dalam hal batasan hak yang dimiliki investor dapat berpotensi untuk mengurangi kendali pemerintah Indonesia atas tanahnya sendiri.

Diperlukan adanya reformasi kebijakan seperti kemampuan bagi pemerintah untuk dapat mencabut atau menghapus hak yang telah diberikan, perlu aturan yang berbeda antar investor asing dan domestik, serta perlu ada evaluasi atas peruntukan tanah yang diberikan pemerintah. Dengan begitu perlindungan hukum bagi warga negara Indonesia khususnya di wilayah IKN dapat tercipta. Selain itu, peran notaris dan PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian yang menyeluruh bahkan yang mampu melampaui aspek administratif. Dengan jabatan yang dimiliki, mereka dapat melakukan verifikasi substantif pada sebidang tanah terkait status hukum termasuk juga melacak sejarah kepemilikan tanah dan potensi sengketa yang akan terjadi didepan. Kepemilikan tanah di IKN dengan regulasi yang masih terus berkembang Notaris dan PPAT mendapatkan tuntutan untuk proaktif dengan terus memperhatikan peraturan turunan terbaru dan dinamika sosial pada masyarakat di wilayah Kalimantan Timur. Selain itu dengan terus memperkuat kolaborasi instansi yang ada seperti BPN, pemerintah daerah, dan lembaga adat untuk menciptakan saluran pertukaran data yang andal menjadi kunci dalam memitigasi risiko. Dengan mengonsolidasikan peran mereka dari sekadar pembuat akta menjadi *gatekeeper* hukum yang cermat dan etis, Notaris dan PPAT tidak

hanya melindungi kepentingan klien dan masyarakat, tetapi juga berkontribusi langsung dalam membangun fondasi kepastian hukum yang kokoh bagi pembangunan Ibu Kota Negara.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil diskusi, dapat disimpulkan bahwa saat ini jangka waktu kepemilikan tanah di IKN menimbulkan masalah serius karena kekosongan hukum terkait kriteria pemegang hak, pengawasan, dan mekanisme pencabutan hak. Ketidakjelasan ini berpotensi menciptakan dominasi asing serta kedaulatan pada tanah Indonesia khususnya di wilayah IKN. Selain itu Notaris dan PPAT sebagai pejabat pembuat akta atas kepemilikan tanah juga mengalami ketidakpastian dalam pembuatan akta pada kawasan IKN. Sehingga perlu ada reformasi kebijakan seperti mekanisme pencabutan hak, pembedaan untuk perlakuan investor asing dan domestik serta perlu adanya evaluasi terkait penggunaan tanah untuk menghindari penyalahgunaan di kemudian hari.

REFERENSI

- Afifah, D. (2024, June 14). Kepastian Hukum Terkait Hak-Hak Masyarakat Konservatif Dalam Pembangunan Ibu Kota Nusantara. Retrieved July 23, 2025, from Daarulhuda website: <https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/Socius/article/download/466/498>
- Argawati, U. (2025). Pemohon Uji Materiil Aturan Jangka Waktu Penggunaan Hak Tanah untuk IKN Bertambah. Retrieved July 31, 2025, from Mahkamah Konstitusi RI website: <https://www.mkri.id/berita/pemohon-uji-materiil-aturan-jangka-waktu-penggunaan-hak-tanah-untuk-ikn-bertambah-23050>
- ATR/BPN, K. (2025). Jenis-Jenis Hak Tanah. Retrieved July 23, 2025, from Atrbpn.go.id website: <https://kaltim.atrbpn.go.id/infografis/jenis-jenis-hak-tanah>
- Aulia, D. R., Putro, H., & Mufidah, L. D. (2023). Masalah Perlindungan Hak Masyarakat Adat Terhadap Pembangunan IKN. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3(2), 2299–3010. <https://doi.org/10.31004/innovative.v3i2.508>
- Cahyani, N. D., & Susilowati, I. F. (2025). Kajian Yuridis Pengakuan Masyarakat Hukum Adat Di Wilayah IKN Dalam Upaya Memberikan Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat. *NOVUM : JURNAL HUKUM*, 9(3), 37–50. <https://doi.org/10.2674/novum.v3i3.55361>
- DA, A. T. (2023, March). Konsesi HGU di IKN Mencapai 190 Tahun, KPA: Pelanggaran Terhadap UU Pokok Agraria. Retrieved July 31, 2025, from hukumonline.com website: <https://www.hukumonline.com/berita/a/konsesi-hgu-di-ikn-mencapai-190-tahun--kpa--pelanggaran-terhadap-uu-pokok-agraria-lt64117c2d12a7b/>
- Disemadi, H. S. (2022). Lenses of legal research: A descriptive essay on legal research methodologies. Retrieved July 31, 2025, from Google.com website: https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=qJUiusMAAAAJ&citation_for_view=qJUiusMAAAAJ:evX43VCCuoAC
- Fernando, W. (2023). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ADAT IKN, DENGAN TINJAUAN TERHADAP UNDANG – UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DAN SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH ULAYAT. *Mandalika Law Journal*, 1(1), 26–39. <https://doi.org/10.59613/mlj.v1i1.1545>
- Firnaherera, V. A., & Lazuardi, A. (2022). Pembangunan Ibu Kota Nusantara: Antisipasi Persoalan Pertanahan Masyarakat Hukum Adat. *Jurnal Studi Kebijakan Publik*, 1(1), 71–84. <https://doi.org/10.21787/jskp.1.2022.71-84>
- Hwang, S. (2023, November 15). Inkonstitusionalitas Hak atas Tanah di Ibu Kota Nusantara. Retrieved July 31, 2025, from hukumonline.com website: <https://www.hukumonline.com/berita/a/inkonstitusionalitas-hak-atas-tanah-di-ibu-kota-nusantara-lt65546e80de3a1/>

- Ihsanuddin. (2024, May 6). Menteri PPN: Hak Milik atas Tanah di IKN Diperbolehkan. Retrieved July 23, 2025, from KOMPAS.com website: <https://nasional.kompas.com/read/2024/05/06/14120901/menteri-ppn-hak-milik-atas-tanah-di-ikn-diperbolehkan>
- Iman Jalaludin Rifa'i, Ady Purwoto, Ramadhani, M., Muksalmina, Muhammad Taufik Rusydi, Nasruddin Khalil Harahap, ... Ais Surasa. (2023). *Metodologi Penelitian Hukum*. Sada Kurnia Pustaka.
- Muhammad, F. D. (2025). Pengadaan Tanah IKN 2024: Mendukung Pembangunan Ibu Kota Nusantara yang Berkelanjutan. Retrieved July 31, 2025, from Atrbpn.go.id website: <https://kab-cirebon.atrbpn.go.id/infografis/pengadaan-tanah-ikn-2024-mendukung-pembangunan-ibu-kota-nusantara-yang-berkelanjutan>
- Nabil Abduh Aqil, Armies, J., Asri Verauli, & Muhammad Iqbal Baiquni. (2022). Urgensi Perlindungan Hak Kepemilikan Atas Tanah Masyarakat Adat di Wilayah Ibu Kota Negara Nusantara. *Recht Studiosum Law Review*, 1(2), 14–27. <https://doi.org/10.32734/rslr.v1i2.9670>
- Nusantara, I. K. (2021a, December 10). Ibu Kota Nusantara. Retrieved July 28, 2025, from IKN website: <https://ikn.go.id/rapat-paripurna-dpr-ri-resmi-sahkan-ruu-perubahan-uu-nomor-3-tahun-2023-tentang-ibu-kota-negara>
- Nusantara, I. K. (2021b, December 10). IKN - Ibu Kota Negara. Retrieved July 28, 2025, from IKN website: <https://www.ikn.go.id/ksp-pembangunan-ibu-kota-baru-perlu-anggaran-rp-466-tak-semua-ditanggung-apbn>
- Prayogo, V., Cherie, N. O., & None Nayra Hanun. (2025). Kepastian Hukum atas Overlapping Penguasaan Tanah di Ibu Kota Nusantara (IKN). *Notaire*, 8(2), 299–322. <https://doi.org/10.20473/ntr.v8i2.68102>
- Rikardo Simarmata. (2023). TUMPANG TINDIH PENGUASAAN TANAH DI WILAYAH IBU KOTA NEGARA “NUSANTARA.” *Veritas et Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 1–33. <https://doi.org/10.25123/vej.v9i1.6504>
- Safik, A., & Ewinda, M. (2023). Pengelolaan Tanah Di Ibu Kota Negara IKN. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 8(2), 50. <https://doi.org/10.36722/jmih.v8i2.2307>
- Umar Sholahudin, & Abdus Sair. (2022). PEMBANGUNAN IKN, KONFLIK AGRARIA, DAN RUANG DELIBERASI HUKUM. *Prosiding Konferensi Nasional Sosiologi (PKNS)*, 1(1), 110–114. Retrieved from <https://pkns.portalapssi.id/index.php/pkns/article/view/23>