

TESIS

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
SARANA PENDUKUNG IBU KOTA NUSANTARA**



Diajukan Oleh:

DARU TRIMUSTIKO SAKTI

NIM. 2120216310016

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2023**

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA
PENDUKUNG IBUKOTA NUSANTARA**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh:

DARU TRIMUSTIKO SAKTI

NIM. 2120216310016

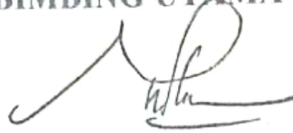
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2023**

Tesis ini

Telah diperiksa dan disetujui

Pada tanggal :

PEMBIMBING UTAMA



Dr. H.M. Effendy, S.H, M.H
NIP. 195803201985031001

PEMBIMBING PENDAMPING



Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui Oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui Oleh

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H.,M.H
NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Daru Trimustiko Sakti, S.H
NIM : 2120216310016
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin.
Judul Tesis : PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
SARANA PENDUKUNG IBU KOTA NUSANTARA

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Desember 2023
Yang membuat Pernyataan

Daru Trimustiko Sakti, S.H

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
UPT BAHASA**

CERTIFICATE

NO.189/UN8.16/BS/22

This is to certify that

DARU TRIMUSTIKO SAKTI

2120216310016

has taken the indicated parts of English Proficiency Test under secure condition.
Form

Listening Comprehension

Score

Structure & Written Expression

48

Reading Comprehension & Vocabulary

44

Total Score

22

490

Banjarsasin, May 16, 2023



*This certificate will always be valid for ULM's Needs
(Thesis's Exam/Judicium/Graduation)*

Prof. Dr. Faehal Ma'in, M. Hum.
NIP. 196103041989001005

RINGKASAN

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA PENDUKUNG IBUKOTA NUSANTARA

Oleh :

Daru Trimustiko Sakti,¹ H.M. Efendy,² Hj. Rahmida Erliyani³

Pada tahun 2019 pemerintah Indonesia mengumumkan rencana untuk memindahkan ibu kota ke sebuah lokasi yang baru. Keputusan ini diambil untuk mengurangi beban Jakarta yang menghadapi masalah serius seperti kemacetan lalu lintas, banjir, dan penurunan tanah. Untuk melegalisasi rencana tersebut disahkan Undang - Undan Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara, dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara. Undang - Undang ini mengatur mengenai Ibu Kota Nusantara dan pelaksanaan pemerintahannya yang dilaksanakan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara. Ibu Kota Nusantara memiliki visi sebagai kota dunia untuk semua yang dibangun dan dikelola dengan tujuan untuk: 1) menjadi kota berkelanjutan di dunia; 2) sebagai penggerak ekonomi Indonesia di masa depan; dan 3) menjadi simbol identitas nasional yang merepresentasikan keberagaman bangsa Indonesia, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ibu Kota Nusantara berfungsi sebagai Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menjadi tempat penyelenggaraan kegiatan pemerintahan pusat, serta tempat kedudukan perwakilan negara asing dan perwakilan organisasi/lembaga internasional.

Dalam Pembangunan mega proyek Ibu Kota Nusantara di Kalimantan Timur tepatnya di Kabupaten Penajam Pasir Utara akan berpotensi menimbulkan konflik agraria, terutama konflik agraria berdimensi hukum, yakni antara hukum negara dengan hukum rakyat atau adat. Untuk mereduksi konflik ini, perlu adanya ruang deliberasi hukum yang lebih terbuka, yang bisa menjawab setiap kebijakan hukum yang terkait dengan pembangunan Ibu Kota Nusantara. Dan berdasarkan fakta di lapangan cukup banyak wilayah sampai dengan saat ini belum menerima pembayaran ganti rugi, salah satunya adalah pengadaan tanah untuk jalan tol Penajam – Balikpapan di ruas Balikpapan. Masyarakat yang terdampak berkeberatan dengan usulan harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Alasan masyarakat adalah penetapan harga dari pemerintah sudah tidak relevan lagi, dikarenakan tahun penilaian yang dilakukan tim KJPP tidak sama dengan tahun rencana pembayaran ganti rugi, yang tentunya harga tanah sudah mengalami kenaikan saat ini.

Selain dari pada itu dalam penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam prosedur pengadaan tanah dan bentuk perlindungan hukum apa yang bisa melindungi pemegang hak atas tanah penerima ganti kerugian yang terdampak pembangunan sarana pendukung Ibu Kota Nusantara. Proses perolehan tanah di Ibu

¹ NIM : 2120216310016

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

Kota Nusantara terus berjalan, saat ini pemerintah menyiapkan lahan melalui mekanisme pelepasan kawasan hutan di Ibu Kota Nusantara. Langkah tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden (Perpres) No. 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara, perolehan tanah di Ibu Kota Nusantara dilakukan melalui dua mekanisme yaitu; 1) Pelepasan Kawasan Hutan, dan 2) Pengadaan Tanah. Dalam hal pengadaan tanah ini secara prosedur memang tidak jauh dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum lainnya yang melalui beberapa tahap yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Adapun tahap perencanaan dilakukan oleh Otorita IKN.

Selanjutnya untuk perlindungan hukum terkait dengan penerima ganti rugi haruslah memberikan jaminan penggantian yang layak. Layak artinya adil, jadi pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu harus adil pada saat proses pengadaan tanah hingga setelah proses akhir dari pengadaan tanah yaitu hasil akhir yang merupakan wujud asas keadilan dengan pemberian ganti kerugian dan kehidupan lebih baik setelah ganti kerugian. Sampai saat ini dan masa yang akan datang apabila terjadi polemik agraria akan diselesaikan dengan perundangan yang sifatnya umum. Dikarenakan didalam Undang – Undang No. 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Nusantara, tidak memberi penjelasan tentang dan bagaimana prosedur penyelesaian konflik pengadaan tanah untuk Ibu Kota Nusantara. Didalam Undang – undang tersebut tidak memberikan ketegasan dan tidak detail dalam pembahasan terkait soal penguasaan, pengelolaan dan pemanfaatan lahan untuk Ibu Kota Negara, tidak memuat secara detail terkait penyelesaian konflik lahan atau klaim masyarakat terhadap tanah yang dinyatakan sebagai Kawasan Ibu Kota Nusantara.

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA PENDUKUNG IBU KOTA NUSANTARA

ABSTRAK

Oleh :

Daru Trimustiko Sakti,⁴ H.M. Efendy,⁵ Hj. Rahmida Erliyani⁶

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Sarana Pendukung Ibu Kota
Nusantara.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji lebih dalam prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan sarana pendukung Ibu Kota Nusantara dan perlindungan hukum yang bisa melindungi pemegang hak tanah penerima ganti kerugian yang terdampak pembangunan tersebut. Dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, Penelitian ini bersifat preskriptif yaitu menjawab isu hukum dengan cara menggambarkan, menelaah, mengkaji, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum, dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diangkat. Hasil Penelitian *Pertama* : tentang prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan sarana pendukung Ibu Kota Nusantara yaitu; 1) Pelepasan Kawasan Hutan, dan 2) Pengadaan Tanah. Dalam hal pengadaan tanah ini secara prosedur memang tidak jauh dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum lainnya yang melalui beberapa tahap yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Selanjutnya tentang perlindungan hukum apa yang bisa melindungi pemegang hak tanah penerima ganti kerugian yang terdampak pembangunan tetap mengacu pada peraturan umum yaitu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang pelaksanaannya merujuk pada Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006 serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2007. Yang menjadi pertanyaan adalah didalam Undang – Undang Nomor. 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Nusantara, tidak memberi penjelasan tentang dan bagaimana prosedur penyelesaian konflik pengadaan tanah untuk Ibu Kota Nusantara. Dalam aturan tersebut hanya mengatur tentang pembahasan terkait soal penguasaan, pengelolaan dan pemanfaatan lahan untuk Ibu Kota Negara. Dan untuk regulasi dibawahnya yaitu Perpres No. 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara, juga tidak memuat secara detail terkait penyelesaian konflik lahan atau klaim masyarakat terhadap tanah yang dinyatakan sebagai Kawasan Ibu Kota Nusantara. Dan apabila ada terjadi resiko konflik tetap dikembalikan kepada peraturan pada umumnya.

⁴ NIM : 2120216310016

⁵ Pembimbing Utama

⁶ Pembimbing Pendamping.

**LEGAL ISSUES OF LAND PROCUREMENT FOR THE
CONSTRUCTION OF SUPPORTING FACILITIES FOR
THE NUSANTARA CAPITAL CITY**

ABSTRACT

By :Daru Trimustiko Sakti⁷, H.M. Efendy,⁸ Hj. Rahmida Erliyani.⁹

Master of Notary Affairs, Lambung Mangkurat University, Banjarmasin

*Keywords: Land Acquisition for the Development of Supporting Facilities for the
Archipelago Capital City.*

The purpose of this research is to find out and examine in more depth the land acquisition procedures for the construction of supporting facilities for the Indonesian capital and the legal protection that can protect land rights holders who receive compensation who are affected by this development. By using a type of normative juridical research, this research is prescriptive in nature, namely answering legal issues by describing, examining, studying and explaining accurately and analyzing applicable laws and regulations as well as various opinions of legal experts, with the aim of getting answers to the problems that arise. lifted. First Research Results: regarding land acquisition procedures for the construction of supporting facilities for the Indonesian capital, namely; 1) Release of Forest Areas, and 2) Land Acquisition. In terms of land procurement, the procedure is not far from land acquisition for other public purposes which goes through several stages, namely planning, preparation, implementation and delivery of results. Furthermore, regarding legal protection that can protect land rights holders who receive compensation who are affected by development, it always refers to general regulations, namely Law Number 2 of 2012, the implementation of which refers to Presidential Decree Number 36 of 2005 and Presidential Decree No. 65 of 2006 and Regulation of the Head of the National Land Agency of 2007. The question is in Law Number. 3 of 2022 concerning the Archipelago Capital, does not provide an explanation of and how to resolve land acquisition conflicts for the Archipelago Capital. This regulation only regulates discussions related to land control, management and utilization for the National Capital. And for the regulations below, namely Presidential Decree no. 65 of 2022 concerning Land Acquisition and Land Management in the Archipelago Capital City, also does not contain details regarding the resolution of land conflicts or community claims to land declared as the Archipelago Capital Region. And if there is a risk of conflict, it will always be returned to the general regulations.

⁷ NIM : 2120216310016

⁸ Pembimbing Utama

⁹ Pembimbing Pendamping.

UCAPAN TERIMAKASIH

"Terima kasih, Ya Allah, atas segala nikmat yang Engkau berikan. Kami bersyukur atas karunia-Mu." dan "Terima kasih kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai utusan Allah SWT yang membimbing umat dengan ajaran-Nya yang mulia." Sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA PENDUKUNG IBU KOTA NUSANTARA,** sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Orang Tua tersayang, Alm. Soetawan dan N.E Purwanti, Terimakasih sebesar - besarnya atas Doa, dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan study ini.
2. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
3. Ibu Prof Dr. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Dan merangkap selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini.
4. Bapak Dr. H.M. Efendy, S.H, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
6. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

7. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
8. Istri tercinta Ira Chusnawati, ST yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini.
9. Kedua anakku Muhammad Aufa Fatirzan dan Humaira Daris Anwari yang selalu memberikan semangat buat Papa-mu ini.
10. Kepada keluarga besarku Kol Arm. Wahyu Jati Purnawan, Pulung Cipto Aji, S.Sos, Kisworo Retno Palupi dan Dhaksina Cipta Dian Maharani, terimakasih atas doanya selama ini.
11. Kepada keluarga besar “Seruni”, yang selalu mendoakan dan selalu memberi semangat untukku.
12. Kepada Mas Bambang Puji, yang selalu memberi inside dan yang selalu memberi semangat untukku.
13. Teman-teman di Program Study Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2021 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Desember 2023

Daru Trimustiko Sakti, S.H

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	iv
RINGKASAN	vi
ABTRAK	viii
ABTRAK	ix
UCAPAN TERIMAKASIH	x
DAFTAR ISI	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Keaslian Penelitian	11
D. Tujuan Manfaat Penelitian.....	15
E. Tinjauan Pustaka	17
F. Metode Penelitian.....	69
G. Sistematika Penulisan.....	75

BAB II PROSEDUR PENGADAAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA PENDUDKUNG IBUKOTA NUSANTARA

A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	77
B. Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	92
C. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Sarana Pendukung Ibu Kota Nusantara	96

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH PENERIMA GANTI KERUGIAN YANG TERDAMPAK PEMBANGUNA SARANA IBU KOTA NUSANTARA

A. Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah.....	107
B. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terkena Dampak Pembangunan Sarana Pendukung Ibu Kota Nusantara.....	114

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	124
B. Saran.....	126