

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah bagi masyarakat Indonesia telah menjadi barang penting untuk mengukur kemakmuran rakyat secara menyeluruh. Oleh karena itu pemerintah mengatur secara khusus sesuai amanah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) yang menentukan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Tanah merupakan ruang lingkup yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) adalah bagian dari permukaan bumi.² Dalam Pasal 4 UUPA mengatur bahwa atas dasar hak

¹ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, hlm 1.

² Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm.73.

menguasai Negara yang diatur dalam Pasal 2 UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri ataupun secara Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Makna tanah bagi manusia tidak terbatahkan, ia tidak hanya memberi fungsi ekonomis, politis, namun juga kultural, kehormatan, identitas dan harga diri (*dignity*), di mana tanah di atasnya lah dibangun ruang sosial dan berbagai hubungan terjalin, selain itu pada prespektif filsafat, tanah mempunyai hubungan sangat fundamental dengan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah, bahkan pada akhirnya tanah dijadikan tempat berpulang yang kekal, Intinya bahwa hubungan antara manusia dengan tanah itu bersifat abadi,³

Lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) UUPA mengatur bahwa:

- (2). Seluruh Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah Bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.
- (3) Hubungan antar bangsa Indonesia dan Bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

³ Julius Sembiring, 2011, *Tanah Dalam Perspektif Ilmu Hukum*, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 23 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hlm.396.

Dahulu, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat di hampir seluruh wilayah Indonesia.⁴ Banyaknya cara perolehan hak milik atas tanah, salah satunya dengan peralihan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menegaskan bahwa :

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang di maksud dalam Pasal 19 UUPA.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 23 UUPA tersebut peralihan Hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan Hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar. Segala bentuk peralihan Hak wajib didaftarkan dalam rangka memberikan perlindungan Hak kepada pemegang Hak atas tanah yang baru demi ketertiban administrasi pendaftaran tanah. Sebagai alat bukti Hasil dari pendaftaran tanah ini kemudian diberikan alat bukti yang berupa Sertifikat Hak Atas Tanah yang kuat. Sertipikat mempunyai arti sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang Hak Atas Tanah⁵.

Pada bulan Agustus Tahun 2019, Pemerintah secara resmi mengumumkan Provinsi Kalimantan Timur sebagai lokasi Ibu Kota Negara yang baru. Tiga Tahun kemudian, Pemerintah dan Dewan

⁴ Aminuddin Salle, et.al, 2010, *Bahan Ajar: Hukum Agraria*, Makassar: As Publishing, Makassar, hlm 112.

⁵ Zegovia Parera,Abrar Saleng,2021, *Mekanisme Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Bagi Pembangunan Perumahan*, Batu Tulis Civil Law Review,hlm 154

Perwakilan Rakyat mengesahkan keputusan tentang Ibu Kota Negara Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara (yang selanjutnya akan disebut UU IKN). Ibu kota Negara (IKN) akan dibangun di dua kabupaten yaitu Penajam Pasaer Utara, dan Kutai Kartanegara. Berdasarkan Pasal 6

Ayat (1) yaitu: Posisi Ibu Kota Nusantara secara geografis terletak pada:

- a. Bagian Utara pada 117° 0' 20,102" Bujur Timur dan 0° 38'20,578" Lintang Selatan;
- b. Bagian Selatan pada 117° 1' 1' 51,546" Bujur Timur dan 1° 15'31,780" Lintang Selatan;
- c. Bagian Barat pada 116° 31' 31,180" Bujur Timur dan 1° 0' 14,822" Lintang Selatan;
- d. Bagian Timur pada 117° 18' 25,590" Bujur Timur dan 1° 6'32,773" Lintang Selatan."

Ayat (2) yaitu: 1 Ibu Kota Nusantara meliputi wilayah daratan seluas kurang lebih 256.142 ha (dua ratus lima puluh enam ribu seratus empat puluh dua hektare) dan wilayah perairan laut seluas kurang lebih 68.189 ha (enam puluh delapan ribu seratus delapan puluh sembilan hektare), dengan batas wilayah:

- a. sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara, Teluk Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Barat, Kecamatan Balikpapan Utara, dan Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan.
- b. sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu Kabupaten Kutai Kartanegara dan Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara.

- c. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu, Kecamatan Loa Janan, dan Kecamatan Sanga-Sanga Kabupaten Kutai Kartanegara.
- d. Sebelah timur berbatasan dengan Selat Makassar.

Ayat (3) yaitu: Luas wilayah darat Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. kawasan Ibu Kota Nusantara seluas kurang lebih 56.180 ha (lima puluh enam ribu seratus delapan puluh hektare); dan
- b. kawasan pengembangan Ibu Kota Nusantara seluas kurang lebih 196.501 ha (seratus sembilan puluh enam ribu lima ratus satu hektare).

Ayat (4) yaitu: Kawasan Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a termasuk kawasan inti pusat pemerintahan dengan luas wilayah yang mengacu pada Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Rencana Tata Ruang KSN Ibu Kota Nusantara.

Ayat (5) yaitu: Cakupan dan batas wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran 1 Peta Delineasi dan Koordinat Ibu Kota Nusantara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Undang-Undang ini dan diterapkan sebagai KSN Ibu Kota Nusantara.

Otorita Ibu Kota Nusantara menyelenggarakan urusan pemerintahan pusat dan urusan pemerintahan daerah khusus di dalam cakupan dan batas wilayah sebagaimana dimaksud berdasarkan kewenangan khusus Otorita Ibu Kota Nusantara yang diatur dalam Undang-Undang ini.

Luas wilayah yang akan dibagi kedalam tiga kluster yaitu Kawasan Inti Pusat Pemerintah (KIPP) dengan luas 6.671 ha, Kawasan Ibu Kota Negara (KI-IKN) dengan luas 56.180 ha terletak pada dua kabupaten, yaitu Kabupaten Panajam Paser Utara dan Kabupaten Kutai Kartanegara. Kawasan IKN tersebut berisi dengan dua kecamatan yaitu

kecamatan Sepaku dan Kecamatan Loa Kulu. dan Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) dengan luas kurang lebih 6.671 ha saat ini terletak di Kecamatan Sepaku, Kabupaten Panajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur.⁶

Dimana IKN dan Penyangganya terletak di Kabupaten Kutai Kartanegara meliputi Kecamatan Loa Kulu, Kecamatan Loa Janan, Kecamatan Muara Jawa dan Kecamatan Semboja, Kabupaten Panajam Paser Utara yang meliputi Kecamatan Sepaku, dan Kota Balikpapan Utara dan Kecamatan Balikpapan Timur.⁷

Saat ini pengaturan mengenai aspek pertanahan di IKN terdapat dalam UU IKN dan Peraturan Gubernur Provinsi Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Pengendalian Peralihan (yang selanjutnya akan disebut Pergub Pengendalian), Penggunaan Tanah dan Perizinan Pada Kawasan Ibu kota Neagara dan Kawasan Penyangga. UU IKN juga juga diatur dengan peraturan Pemerintah Pusat yaitu Surat Edaran Direktorat Jendral Pengaturan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 3/SE400.HR.02/II/2022 Tentang Pembatasan Penerbitan dan Pengalihan Hak Atas Tanah di Wilayah Ibu Kota Negara (yang selanjutnya akan disebut SE Pembatasan), surat edaran ini muncul sehari sebelum UU IKN diberlakukan.

Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 mengenai Pengendalian, Peralihan, Penggunaan Tanah dan Perizinan pada Kawasan Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga, Pergub dimaksudkan untuk melakukan pengendalian penggunaan dan peralihan

⁶ Kementerian perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia, *Buku Saku Pemindahan Ibu Kota Negara*, <https://ikn.go.id/storage/buku-saku-ikn-072121.pdf>, dan Vivi Yulaswati dan Angelina Sallista (ed), *Kajian Awal Aspek Sosial. Pemindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur*, Kementerian PPN/Bappenas, 2019, hlm. 2&9.

⁷ *Salinan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020*, hlm 3.

hak atas tanah namun dengan cakupan subjek dan obyek yang lebih luas.

Pergub ini memberikan perintah kepada Bupati/Walikota, Camat, PPAT, Notaris dan Perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan perizinan, Pergub ini mengatur mengenai pemberian atau perpanjangan izin atau rekomendasi, penggarapan atau penguasaan Tanah, Serta Peralihan Hak atas tanah.

Mengenai peralihan Hak atas tanah di IKN diuraikan dalam UU IKN pada Pasal 16 ayat (1) sampai dengan ayat (12) dan Pasal 17, dengan adanya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2022 Pengendalian peralihan melarang Bupati Penajam Paser Utara, Bupati Kutai Kerta Negara, dan Walikota Balikpapan untuk memberikan izin baru, perpanjangan, dan rekomendasi di wilayah calon IKN kecuali untuk kepentingan Pemerintahan. Perintah yang sama diberikan kepada pimpinan perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan perizinan. Di saat yang sama, Pergub memerintahkan ketiga kepala daerah ini untuk melakukan pengawasan, pencegahan, dan pelarangan terhadap penggarapan dan penguasaan tanah.

Dalam Pasal 3 Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2022 mengatur bahwa :

- 1) Pemerintah Daerah melakukan pengendalian atas peralihan dan penggunaan tanah pada Kawasan Calon IKN dan penyangga
- 2) Dalam rangka melaksanakan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tugas dan kewenangan oleh Pejabat:
 - a) Bupati Kutai Kartanegara;
 - b) Bupati Panajam Paser Utara;
 - c) Walikota Balikpapan;
 - d) Camat/PPAT. Lurah/Kepala Desa di Kawasan Calon IKN dan penyangganya;

- e) PPAT di wilayah kerja Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Panajam Paser Utara dan Kota Balikpapan;
- f) Notais; dan
- g) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan perijinan Provinsi.

3) Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan ketentuan peraturan-peraturan perundang-undangan.

Kemudian dalam Pasal 4 ditentukan pula bahwa :

1. Dalam rangka melaksanakan pengendalian sesuai tugas dan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) oleh :

a) Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf c, dengan melakukan pembatasan, meliputi :

- 1) Tidak menerbitkan izin baru, perpanjangan dan rekomendasi di Kawasan Calon IKN dan kawasan penyangga sesuai kewenangannya, kecuali untuk kepentingan Pemerintahan;
- 2) Melakukan pengawasan, pencegahan, dan melarang terhadap penggarapan, penguasaan tanah dalam kawasan hutan yang tidak memiliki izin;
- 3) Meningkatkan peran perangkat daerah dalam pencegahan dan penanganan masalah pertanahan; dan
- 4) Memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak atas tanah masyarakat lokal dari praktik diskriminasi, eksploitasi dan segala bentuk pelanggaran Hak Asasi Manusia sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

- b) Pejabat sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2) huruf d dan huruf e, dengan melakukan pembatasan yaitu tidak membuat, menguatkan, mengesahkan akta / surat keterangan dan/atau bentuk lainnya yang bermaksud untuk melegalisasi perbuatan hukum dalam rangka peralihan Hak atas tanah dan pelepasan tanah yang bertujuan menguasai tanah secara berlebihan, tidak wajar dan terindikasi spekulatif.
- c) Pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf f yaitu melakukan pembatasan untuk tidak membuat akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), melegalisasi dan waarmeding surat dibawah tangan terhadap bidang tanah di Kawasan Calon IKN dan Kawasan Penyangga.
- d) Pejabat sebagaimana di maksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf g melakukan pembatasan meliputi :
 - 1) Tidak menerbitkan izin baru pada kawasan Calon IKN dan kawasan penyangga, Kecuali untuk kepentingan pemerintahan; dan
 - 2) Tidak melakukan perpanjangan izin dan penerbitan rekomendasi pada kawasan Calon IKN dan kawasan Penyangga, Kecuali untuk kepentingan pemerintah.

Dengan adanya Pergub ini membatasi Camat, Notaris dan PPAT untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), serta legalisasi dan waarmeding surat di bawah tangan, serta lurah/ kepala desa juga diminta untuk tidak mengesahkan surat yang menerangkan penguasaan atau kepemilikan.⁸ Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat melakukan tindakan konkrit dengan tujuan melaksanakan Pergub Pengawasan, Pergub Pengendalian dan SE

⁸ Salinan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020, hlm 4-5.

Pembatasan. Sesuai dengan keperluannya kedua regulasi ini, pelaksanaannya dimaksudkan untuk mengendalikan penguasaan tanah dan peralihan hak. Pemerintah Provinsi mengkomunikasikan larangan untuk memproses peralihan hak kepada para kepala desa/lurah dan camat, tujuannya agar kepala desa/lurah dilarang menandatangani surat pelepasan hak, para camat dan PPAT juga dilarang untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) serta Notaris dilarang membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB).⁹

Berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 dan Surat Edaran Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor HP.01.03/205.64/II/2022 tentang pelaksanaan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020. Masyarakat merasa dirugikan adanya surat edaran tersebut karena adapun permasalahan yang di jumpai masyarakat adalah ketika seseorang pembeli membeli tanah yang bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik, seperti kasus yang terjadi dengan Ibu Hj Tintaniah, tidak bisa segera di buat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), dan Akta Jual Beli (AJB), kemudian didaftarkan dan balik nama di Kantor Badan Pertanahan (BPN), sebagaimana proses yang harus dilalui semestinya hingga di kemudian hari tanah yang dibeli tersebut masih tercatat atas nama penjual. Akibat berlakunya Pergub Peralihan, maka Notaris, PPAT, Camat serta Lurah tidak diperbolehkan membuat akta perjanjian jual beli, melegalisasi dan warmerking surat dibawah tangan terhadap bidang tanah di kawasan Calon IKN dan Kawasan Penyangga.

Contoh Kasus yang terjadi oleh Ibu Hj. Tintainah adalah orang / pihak yang menguasai tanah / menggunakan sebidang tanah seluas

⁹ Nur Afni Ahmad, Ahmadi Miru, Ratnawati, 2023, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris Karena Wanprestasi*, El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Hlm 134

1.025 M² yang terletak di RT.008 Desa Rempanga Kecamatan Loa Kulu yang bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik, kemudian sebidang tanah tersebut dijual kepada Bapak Mispan, akan tetapi peralihan objeknya hanya berdasarkan Kwitansi Jual Beli, karena dimana Pejabat yang berwenang tidak bisa membuat Akta Jual Beli (AJB) ataupun Akta perjanjian Perikatan Jual beli (PPJB) terkait adanya SE Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2022 dan SE Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur.

Dengan masalah yang penulis uraikan di atas, maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut, yang akan diteliti pada penelitian ini adalah tentang bagaimana **Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah di Wilayah Ibu Kota Nusantara Pasca Pemberlakuan Larangan Peralihan Hak Berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur**. Penelitian dilakukan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang membeli sebuah bidang tanah yang bukti kepemilikannya berupa sertifikat hak milik yang tidak bisa di terbitkan akta jual belinya, di mana para pihak hanya melangsungkan peralihan berdasarkan akta di bawa tangan dengan kwitansi jual beli yang dibuat masyarakat di Ibu Kota Negara Baru (IKN).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang dibuat Masyarakat terkait peralihan hak atas tanah berdasarkan sertifikat hak milik yang tidak bisa di terbitkan akta jual belinya ?
2. Bagaimana perlindungan hukum pembeli atas peralihan hak atas tanah yang bukti kepemilikannya sertifikat hak milik yang tidak bisa di terbitkan akta jual belinya?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut :
 - a. Menganalisis implikasi hukum perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang dibuat masyarakat terkait peralihan hak atas tanah berdasarkan sertifikat hak milik yang tidak bisa di terbitkan akta jual belinya berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020 di Ibu Kota Negara Baru (IKN).
 - b. Menganalisis perlindungan hukum pembeli atas peralihan hak atas tanah yang bukti kepemilikannya sertifikat hak milik yang tidak bisa di terbitkan akta jual belinya terkait berlakunya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020 di Ibu Kota Negara Baru (IKN).
2. Adapun beberapa manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:
 - a. Secara teori diharapkan hasil penelitian ini menambah masukan dalam menunjang pembangunan ilmu hukum bagi penulis secara khusus dan mahasiswa fakultas hukum secara umum.
 - b. Secara praktisi, diharapkan penelitian ini menjadi bahan masukan dan pertimbangan kepada pemerintah para penegak hukum dan masyarakat terkait Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 di Ibu Kota Negara Baru (IKN).

D. Orisinalitas Penelitian

Dalam penulisan tesis ini dibuat dengan tanpa adanya peniruan atau plagiasi dari hasil penelitian terdahulu. Adapun pembeda dalam penulisan penulis dan hasil penelitian terdahulu, sebagai berikut:

1. Asri Sonia Utami 2021, Implikasi Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perbuatan melawan Hukum. Dalam penulisan tesis Asri Sonia Utami yakni titik fokus penelitian terdahulu terkait peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum bahwa pasal 32 ayat (1) peraturan

pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-sewaktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat. Tetapi setelah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkan; maka sertifikat tanah tak dapat digugat lagi, sehingga hal tersebut akan relative lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, adapun dalam penulisan tesis yang penulis angkat, maka titik fokus penulis saat ini yakni berfokus pada implikasi hukum peralihan hak atas tanah di IKN terkait Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020, serta perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang dibuat masyarakat terkait peralihan hak atas tanah yang bukti kepemilikannya berdasarkan sertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta Jual Belinya dan perlindungan hukum pembeli atas peralihan hak atas tanah yang bukti kepemilikannya berdasarkan sertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta jual Belinya terkait berlakunya peraturan Gubernur

Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020 Di calon Ibu Kota Negara Baru (IKN).

2. Tiar Novi Sundari 2022, Implikasi Yuridis Terhadap Penolakan Peralihan Hak Atas Tanah yang Didasarkan Pada Akta Perjanjian Jual Beli Oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam Konsepsi Kepastian Hukum yakni fokus membahas terkait kewenangan Badan Pertanahan Nasioanl dalam menolak peralihan ha katas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam pasal 45 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan dalam pasal tersebut diatur factor-faktor yang dapat dijadikan alasan oleh kantor pertanahan untuk menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli tanah, serta penolakan peralihan hak atas tanah melalui

perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional setempat dapat menimbulkan ketidakabsahan jual beli dikarenakan ada pihak yang mengalami kerugian dimana pihak yang membayar sejumlah uang sebagai pengganti objek yang dibeli tersebut sesuai dengan harga yang disepakati maka dari itu akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan, Adapun dalam penulisan tesis yang penulis angkat, maka titik fokus penulis saat ini yakni berfokus pada Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Di IKN Terkait Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020, serta Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang dibuat Masyarakat terkait peralihan Hak atas tanah yang bukti kepemilikannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta Jual Belinya, dan Perlindungan Hukum Pembeli atas Peralihan Hak atas Tanah yang bukti kepemilikannya berdasarkan sertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta jual Belinya terkait berlakunya peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020 Di Ibu Kota Negara Baru (IKN). Berdasarkan beberapa penelitian di atas, dapat disimpulkan bahwa Peralihan Hak Atas Tanah, memang sudah ada beberapa peneliti yang mengangkat isu tersebut. Namun bila dilihat secara spesifik dapat dipastikan tesis yang diajukan oleh peneliti ini merupakan hal baru. Peneliti akan mengkaji Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah di Wilayah Ibu Kota Nusantara Pasca Pemberlakuan Larangan Peralihan Hak Berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur, spesifik pada Peralihan Hak Atas Tanah di IKN dalam Konteks Peralihan berdasarkan Jual Beli tanah yang beralas Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) yang tidak bisa

di terbitkan Akta jual belinya terkait berlakunya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020.

Matriks Keaslian Penelitian Tesis

Nama Penulis	:	Asri Sonia Utami
Judul Tulisan	:	Implikasi Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum
Kategori	:	Tesis
Tahun	:	2021
Perguruan Tinggi	:	Universitas Jambi
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu Dan Pembahasan	Penelitian ini dilatar belakangi untuk berfokus mengkaji mengenai implikasi hukum peralihan atas tanah yang didasarkan pada perbuatan meelawan hukum bahwa pasal 32 ayat (1) peratiran pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapat gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitknnya Sertipikat. Tetapi setelah lewat jangka 5 (lima) tahun setelah diterbitkan maka sertipikat tanah tidak dapat di gugat lagi.	Penelitian dilatar belakangi untuk berfokus mengkaji mengenai Implikasi Hukum peralihan Hak Atas Tanah di IKN yang bukti kepemilikannya sertifikat Hak Milik yang tidak bisa diterbitkan akta jual belinya terkait Pereturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020.
Teori Pendukung	a. Teori Kepastian Hukum b. Teori Perlindungan Hukum	a. Teori kepastian Hukum b. Teori perlindungan hukum c. Teori perjanjian
Metode Penelitian	Yuridis Normatif	Hukum Normatif

Hasil dan Pembahasan	Implikasi hukum peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum bahwa pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak ada jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Tetapi setelah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkan, maka sertifikat tanah tidak dapat digugat lagi, sehingga hal tersebut akan relatif lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak yang beretika baik dalam peralihan Hak atas Tanah akibat perbuatan melawan hukum. Studi kasus PN Jakarta Pusat No. 252/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pus tidak dikemukakan secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan disharmoni antara kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dengan kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian jual beli tanah tersebut	
----------------------	---	--

Desain Kebaruan Tulisan/Kajian :		Penelitian ini akan mengkaji Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara Pasca Pemberlakuan Larangan Peralihan Hak Berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur. Spesifik pada Peralihan Hak Atas Tanah di IKN dalam Konteks Peralihan Berdasarkan Jual Beli Tanah yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang tidak bisa diterbitkan Akta Jual belinya terkait berlakunya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas mengenai peralihan Hak Atas Tanah yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum bahwa pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang mempunyai kelemahan
---	--	--

Nama Penulis	:	Tiar Novi Sundari
Judul Tulisan	:	Implikasi Yuridis Terhadap Penolakan Peralihan Hak Atas Tanah yang Didasarkan Pada Akta Perjanjian Jual Beli Oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam Konsepsi Kepastian Hukum
Kategori	:	Tesis
Tahun	:	2022
Perguruan Tinggi	:	Universitas Islam Agung Semarang
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu Dan Pembahasan	Penelitian ini dilatarbelakangi untuk berfokus mengkaji implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta perjanjian jual beli oleh badan Pertanahan Nasional dalam konsepsi kepastian hukum yakni membahas kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun kasus kepala kantor pertanahan menolak pendaftaran pemindahan hak atas tanah dalam jual hak atas tanah terjadi di kabupaten Boyolali menolak pendaftaran pemindahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5566/2025 tanggal 11 September 2020.	Penelitian dilatarbelakangi pemberlakuan larangan peralihan hak berdasarkan peraturan gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 terkait peralihan Hak atas Tanah yang bersertifikat hak milik yang tidak bisa diterbitkan akta jual belinya.
Teori Pendukung	c. Teori Kepastian Hukum d. Teori Perlindungan Hukum	d. Teori kepastian Hukum e. Teori perlindungan hukum f. Teori perjanjian

Metode Penelitian	Yuridis Sosiologi	Hukum Normatif
Hasil dan Pembahasan	Kewenangan Badan Pertanahn Nasional dalam menolak peralihan Hak atas Tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan dalam pasal tersebut juga diatur faktor-faktor yang dapat dijadikan alasan oleh Kantor Pertanahn untuk menolak permohonan pendaftaran Hak atas Tanah melalui juaal beli Hak Atas Tanah. Kewenagan yang didapat oleh kantor Pertanahan untuk melakukan penolakan pendaftaran Hak atas Tanah telah diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, dimana dalam pasal tersebut diatur dengan tegas bahwa kewenagan Kantor Pertanahan sebagai pelaksana daripada sistem pendaftaran tanah, implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional setempat dapat menimbulkan ketidakabsahan jual beli dikarenakan ada pihak yang mengalami kerugian dimana pihak yang telah membayar sejumlah uang sebagai objek yang dibeli tersebut sesai dengan harga yang disepakati namun, pada saat ingin	

	mengajukan permohonan balik nama sertipikat di kantor pertanahan, berkas permohonan tersebut tidak diterima karena tidak terpenuhinya syarat ketentuan dalam balik nama sertipikat sehingga akibat dari kerugian tersebut pihak penjual harus bertanggungjawab atas kerugian yang dihadapi pembeli	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian :		Penelitian ini akan mengkaji Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah di Wilayah Ibu Kota Nusantara Pasca Pemberlakuan Larangan Peralihan Hak Berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur. Spesifik pada Peralihan Hak Atas Tanah di IKN dalam Konteks Peralihan Berdasarkan Jual Beli Tanah yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang tidak bisa diterbitkan Akta Jual belinya terkait berlakunya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas mengenai kewenangan Badan

		Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam pasal 45 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan dalam pasal tersebut diatur faktor-faktor yang dapat di jadikan alasan oleh kantor pertanahn untuk menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli tanah, serta penolaakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Bdan Pertanahan Nasional setempat yang dapat menimbulkan ketidakabsahan pada pihak yqang menagalami kerugian.
--	--	---

State of the Art

Pada *State of the Art* ini diambil dari penelitian yang terlebih dahulu dilakukan sebagai panduan penulis untuk melakukan penelitian yang akan dilakukan, yang kemudian akan menjadi acuan dan perbandingan dalam melakukan penelitian ini. Penelitian pertama dari Asri Sonia Utamami, judul Tesis Implikasi Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perbuatan melawan Hukum. Fokus penelitian ini adalah mengkaji secara substansial terhadap implikasi hukum peralihan Hak atas Tanah yang didasarkan pada Penyelenggaraan Tanah bahwa Pasal 19 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Pasal ini menetapkan bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian Hukum bagi pemegang Hak atas Tanah. dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat. Tetapi setelah lewat jangka 5 (lima) tahun setelah di terbitkan maka Sertipikat Tanah tidak dapat digugat lagi. Perbedaan penelitian tersebut, penelitian ini berfokus mengkaji mengenai Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas tanah di IKN yang bukti kepemilikannya Sertifikat Hak Milik yang tidak bisa diterbitkan Akta Jual Belinya terkait Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 mengenai pengadaan Tanah.

Penelitian kedua dari Tiara Novi Sundari, judul Tesis Implikasi Yuridis Terhadap Penolakan Peralihan Hak Atas Tanah yang Didasarkan Pada Akta Perjanjian Jual Beli Oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam Konsepsi Kepastian Hukum, fokus penelitian ini adalah mengkaji secara substansial terhadap implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan Hak atas Tanah yang didasarkan pada Akta perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional dalam konsepsi kepastian hukum yakni membahas kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam konsepsi kepastian Hukum yakni membahas kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan Hak Atas Tanah melalui perjanjian

jual beli diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun kasus Kepala Kantor Pertnahan menolak pendaftaran pemindahan Hak atas Tanah dalam jual beli Hak atas Tanah yang terjadi di Kabupaten Boyolali menolak pendaftaran pemindahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5566/2025 tanggal 11 September 2020. Perbedaan penelitian tersebut, penelitian ini berfokus mengkaji pemberlakuan larangan Peralihan Hak Berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 terkait Peralihan Hak Atas Tanah yang Bersertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta jual belinya.

E. Landasan Teori/Konseptual

Teori berasal dari kata Bahasa Yunani yaitu *thoros* yang berarti *spectator* atau penonton. Teori menekankan pada fakta-fakta bahwa semua teori adalah *mental model* yang menjadi realitas. Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang mempelajari berbagai aspek teoriti maupun praktis dari hukum positif tertentu secara tersendiri dan dalam keseluruhannya secara interdisipiner, yang bertujuan memperoleh pengetahuan dan penjelasan yang lebih jelas, dan lebih mendasar mengenai hukum positif yang bersangkutan.¹⁰

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fernando M.Maunullang, esesnsi dari kepastian hukum adalah perlindungan terhadap kewanagan-kewenangan.¹¹ Dalam kepastian hukum ini mengandung makna bahwa hukum yang dibentuk tersebut haruslah mampu memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Perlindungan hukum terhadap warga negara memang terletak pada negara yang menganut prinsip *Rechtsstaat*. Ketika suatu negara dalam penyelenggaraan

¹⁰ A'an Efendi, et al., 2017, *Teori Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 89.

¹¹ Lalu Husni, *Hukum Hak Asasi Manusia*, Pt Indeks Kelompok Gramedia Jakarta, Jakarta, 2009, hlm.4

negaranya berdasarkan pada hukum yang dituangkan dalam konsitusi negara tersebut, maa negara tersebut adalah menganut prinsip *Rechtsstaat*.

Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 secara tegas mengatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara Hukum. Dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea kesatu mengatakan "*Bahwa sesungguhnya kemerdekaan itu ialah hak segala bangsa dan oleh sebab itu, maka penjajahan di atas dunia harus dihapuskan karena tidak sesuai dengan prikeadilan dan perikeadilan.*" Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 ini, merupakan salah satu titik sentral dari kewajiban Negara untuk memberikan perlindungan hukum bagi seluruh warga negaranya. Ketentuan yang termaksud dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut dan pada peraturan perundang-undangan yang ada di bawahnya, sehingga jika mengacu pada ciri-ciri prinsip *Rechtsstaat* tersebut, maka Negara Republik Indonesia dapat dikategorikan sebagai Negara yang menganut Prinsip *Rechtsstaat* dalam penyelenggaraan negaranya.

Hoebel dalam bukunya *the law of primitive man* sebagaimana dikutip oleh H.R.Otje Salman S, dkk menjelaskan, paling tidak ada empat fungsi dasar hukum dalam kehidupan masyarakat, yaitu¹².

- 1) Menetapkan hubungan antara anggota masyarakat, dengan menunjukkan jenis-jenis tingkah laku apa yang diperkenankan dan ada pula yang dilarang.
- 2) Menentukan pembagian kekuasaan dan merinci siapa-siapa saja yang boleh secara sah menentukan paksaan serta siapa

¹² H.R.Otje Salman S, dkk, *Teori Hukum : Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, PT Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm.152

yang harus mentaatinya dan sekaligus memilihkan sanksisanksinya yang efektif.

- 3) Menyelesaikan sengketa, dan
- 4) Memelihara kemampuan masyarakat untuk menyesuaikan diri dengan kondisi-kondisi kehidupan yang berubah, dengan cara merumuskan kembali hubungan anantara para anggota masyarakat itu. Selain itu, Plato juga telah merumuskan teorinya tentang hukum, yaitu :
 - a) Hukum merupakan tatanan terbaik untuk menangani dunia fenomena yang penuh situasi ketidakadilan,
 - b) Aturan-aturan hukum harus dihimpun dalam satu kitab, supaya tidak memunculkan kekacauan huku,
 - c) Setiap undang-undang harus didahului tentang motif dan tujuan undang-undang tersebut.
 - d) Tugas hukum adalah membimbing para warga (lewat UU) pada suatu hidup yang saleh dan sempurna,
 - e) Orang yang melanggar undang-undang harus dihukum¹³

Resceu Pound, mengatakan bahwa tujuan utama hukum adalah ketentraman umum, “ untuk menjaga kedamaian dalam setiap peristiwa dan berapapun harga yang harus dibayarkan”. “terpuasnya keinginan masyarakat akan keamanan umum adalah tujuan dari tatanan hukum”¹⁴. Dalam konteks perlindungan hukum tersebut, kita mengenal beberapa teori dari para pakar hukum. Epicurus mengatakan, Hukum (sebagai aturan publik) mesti dipandang sebagai tatanan untuk melindungi kepentingan-kepentingan perseorangan dengan kata lain, hukum diperlukan untuk mengatur

¹³ Bernard L. Tanya, dkk, *Teori Hukum : Strategi tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi* Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm. 42.

¹⁴ Philippe Nonet, dkk, *Hukum Responsi, Nusa Media*, Bandung, 2020, hlm.39

kepentingan-kepentingan individu secara itu, tugas hukum dalam konteks ini adalah sebagai instrumen dan keamanan bagi individu yang sama-sama merindukan hidup tenang dan tentram¹⁵

Hukum bertujuan untuk melindungi dan menjamin Hak – Hak dasar manusia, termasuk hak untuk hidup, untuk memenuhi kebutuhan dasar, dan untuk hidup dengan layak. Penting untuk diingat bahwa perlindungan ini tidak hanya merupakan tanggung jawab pemerintah, tetapi juga tanggung jawab bersama keluarga, masyarakat, dan lembaga sosial dalam memastikan pemenuhan kebutuhan dasar mila dan jaminan hak – haknya. Di mana pemerintah memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum terhadap hajat hidup warga negaranya, melalui kebijakan dan regulasi yang mendukung pemenuhan kebutuhan dasar.¹⁶

Keberadaan hukum dalam Masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban Masyarakat sehingga dalam hubungan antara anggota Masyarakat yang satu enggan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaidah. Hukum sebagai suatu Kumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normative, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normative karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan kaidah.¹⁷ Menurut Fitzgerald awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam.¹⁸ Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato),

¹⁵ Bernard L. Tanya, dkk, *Op.cit*, hlm. 49

¹⁶ *Perlindungan Hukum Hajat Mila*,
<https://www.google.co.id/search?q=perlindungan+hukum+hajat+mila&clien>

¹⁷ Satjipto Rahardjo, 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya, Hlm. 54.

¹⁸ Sudikno Metrokusumo, 2003, *Mengenai Hukum suatu pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 39.

dan Zeno (pendiri aliran *Stoic*). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Pada dasarnya jaminan perlindungan hukum yang adil dari negara merupakan hak setiap warga negaranya. Dalam hal ini menurut teori hukum bahwa setiap warga negara yang beriktikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan.¹⁹

Philipus M Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat dibagi dua, yaitu:²⁰

- Perlindungan Hukum Preventif.

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

- Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

¹⁹ Arief Sidharta, 1999, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 172

²⁰ Philipus.M. Hadjon, 1988, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm. 5.

2. Teori Kepastian hukum

Sebagaimana yang dikutip oleh E. Fernando M. Manullang:²¹ Menjelaskan bahwa di dalam legalitas, secara konseptual, ditemukan ciri-ciri atau unsur yang mewakili seluruh pemikiran atau gagasan mengenai kepastian hukum, penegakkan hukum, legalisme dan teori kontrak sosial, serta gagasan politik dan kekuasaan, sebagaimana dijabarkan oleh Michael Jefferson berikut ini mengenai sejumlah syarat dan konsekuensi yang ada dalam prinsip dan metode legalitas:

- (a) Hukum tidak boleh samar;
- (b) badan legislatif dilarang menciptakan hukum yang berlaku secara retroaktif,
- (c) badan yudikatif dilarang menciptakan delik baru; dan mungkin
- (d) Kitab Hukum Pidana harus ditafsirkan secara ketat.

Keempatnya dengan demikian menuntut demi pencapaian kepastian hukum, hukum itu tidak boleh dirumuskan secara samar, legislatif hendaknya dibatasi kekuasaannya untuk menerapkan hukum secara retroaktif, lalu badan yudikatif juga dibatasi kekuasaannya untuk menciptakan delik baru dan penafsiran dalam hukum pidana itu hanya bisa dilakukan secara terbatas. Jika keempatnya terpenuhi niscaya kepastian hukum dapat dicapai.

Jika keempat unsur di atas hendak dikategorisasikan, secara garis besarnya dapat dikatakan bahwasanya pencapaian kepastian hukum itu terbagi atas dua unsur utama, pertama, hukumnya (Undang-Undang) itu sendiri. Dalam arti hukum itu harus tegas dan tidak boleh multitafsir. Lalu yang kedua, kekuasaan itu sendiri, tidak boleh semena-mena menerapkan hukum yang retroaktif, dan tetap kukuh menerapkan prinsip legalitas. Kemudian diikuti dengan sebuah struktur kekuasaannya yang

²¹ E. Fernando M. Manullang, 2015, *Legalisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 153-154.

berdasar Trias Politika sehingga bisa menjamin adanya kepastian hukum.²² Hakikat dari kepastian hukum dalam konsep negara hukum itu masih dipersepsikan secara kepastian orientasi sehingga hukumhukum yang dibuat haruslah jelas dan tegas, tidak boleh ada rumusan yang kabur, begitu pula dalam lingkup prosedur. Padahal kepastian hukum yang dituangkan dalam teks-teks hukum niscaya tidak akan bisa menyatukan pandangan banyak orang terhadap rumusan dan prosedur hukum yang ada di dalam Undang-Undang.²³ Sedangkan dalam pandangan peradilan, E. Fernando M. Manullang berpandangan bahwa walaupun sudah diberikan kekuasaan yang merdeka sebagaimana yang diajarkan oleh gagasan trias politika, ternyata masih saja terdominasi oleh gagasan yang positivistic. Kepastian hukum dipercayai hanya dapat dicapai apabila struktur kekuasaan peradilan itu diadakan secara mandiri, dan prinsip legalitas dijalankan secara nyata. Hal yang serupa dalam pandangan masyarakat terkait pandangan hukum. Disebutkan bahwa terjadi keniscayaan dalam pandangan didikan hukum. Hal ini karena kenyataannya, gugatan akan keadilan di Indonesia sebagaimana disaksikan dalam panggung-panggung peradilan tidak merefleksikan rasa keadilan kebanyakan orang. Hukum selalu tajam ke bawah, namun ia tumpul ke atas. Masyarakat awam menuduh tidak ada kepastian hukum di Indonesia. Ketidakpastian hukum karena hukum selalu memihak orang-orang kaya atau kuat, membuat sebagian orang lainnya menggunakan cara-cara yang tidak bermoral, karena itu jelas-jelas melawan kebaikan etis untuk memenuhi kepentingannya.²⁴

²² Farida Patittingi, Muh. Hasrul, Marwah, Amaliyah, Andi Kurniawati. *Urgensi Pemahaman Data Fisik dan Data Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah di Desa Pattiro Bajo*, Kabupaten Bone, panrita abdi, 2021 Hlm 116.

²³ *Ibid* hlm 159.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 177.

3. Teori Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁵ Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁶

Sedangkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.²⁷

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

b. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang berbunyi: “untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat: Sepakat mereka yang mengikat diri, kecakapan untuk membuat suatu

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1990) Cet. Ke-7, Hlm.1

²⁶ Salim HS, *Penantar Hukum Perdata tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) Hlm 161.

²⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Samapai 1456 BW)*, (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011). Hlm.63.

perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.²⁸ Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada, kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

c. Perjanjian Jual beli Tanah

Jual beli tanah menurut BW. Pengertian jual beli berdasarkan Pasal 1457 BW, yang pada pokoknya mengatur bahwa, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

F. Kerangka Pikir

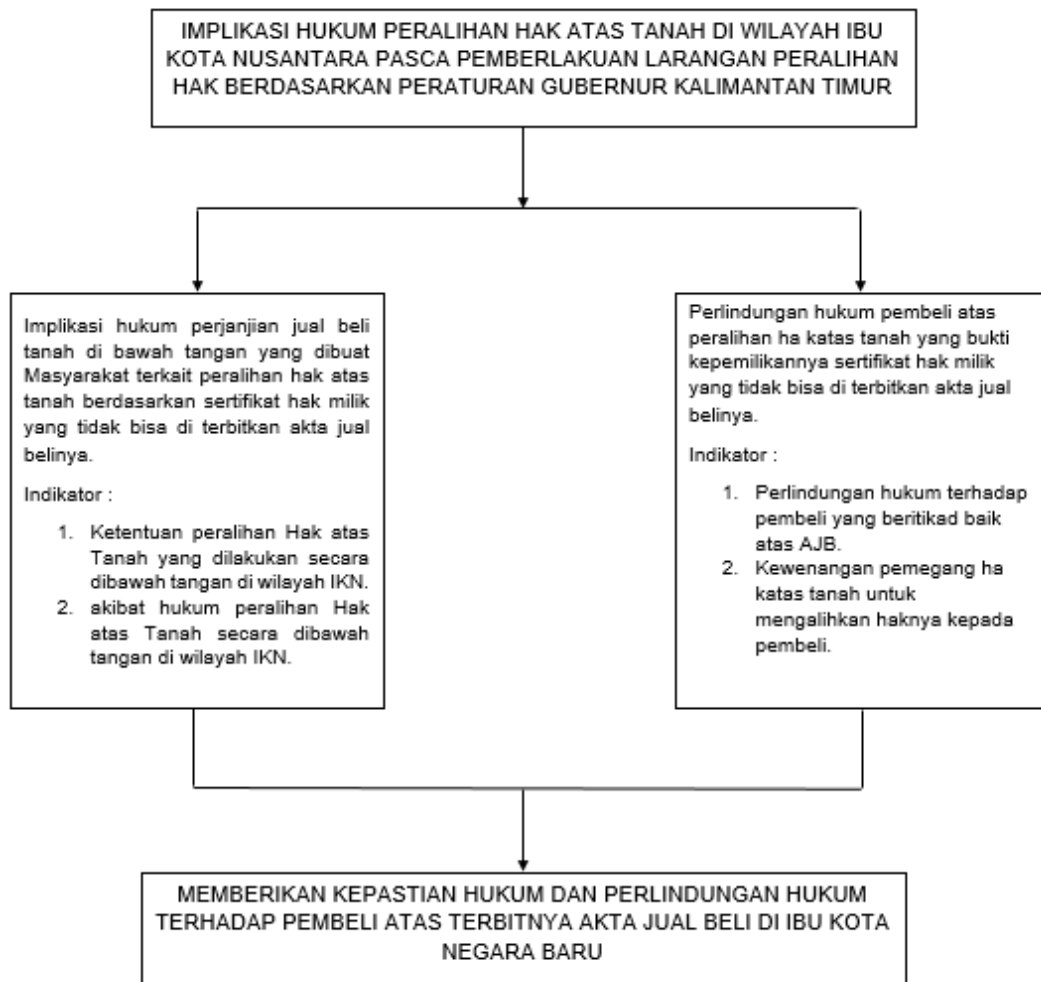
Adapun Kerangka Pikir Pada penelitian ini terdapat dua variable bebas yakni : Bagaimana Implikasi Hukum Perjanjian dibawah tangan yang dibuat masyarakat terkait peralihan Hak atas tanah yang beralas Hak Sertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta Jual Belinya terkait berlakunya peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020. Di Ibu Kota Negara Baru (X1) ; Bagaimana Perlindungan Hukum Pembeli atas Peralihan Hak atas Tanah yang beralas Hak sertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta jual Belinya terkait berlakunya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020. Di calon Ibu Kota Negara Baru (X2)

²⁸ Solahuddin, *Op,cit*, Hlm.466

Adapun variable dasar Bagaimana Implikasi Hukum Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang dibuat Masyarakat terkait peralihan Hak atas tanah yang beralas Hak Sertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta Jual Belinya terkait berlakunya peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020. Di Ibu Kota Negara Baru (X1) adalah kepastian hukum bagi Masyarakat yang membuat perjanjian dibawah tangan. Variable dasar ; Bagaimana Perlindungan Hukum Pembeli atas Peralihan Hak atas Tanah yang beralas Hak sertifikat Hak Milik yang tidak bisa di terbitkan Akta jual Belinya terkait berlakunya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020 Di Ibu Kota Negara Baru (X2) adalah perlindungan hukum pembeli terhadap di terbitkan akta jual beli dengan berlakunya peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 tahun 2020 di ibu Kota Negara Baru.

Adapun hasil yang didapatkan dari penelitian tentang Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Di Wilayah Ibu Kota Nusantara Pasca Pemberlakuan Larangan Peralihan Hak Berdasarkan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur, adalah Memberikan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Terhadap Terbitnya Akta Jual Beli IKN

Bagan Kerangka Pikir



G. Orisinalitas Penelitian

Adapun Defenisi Oprasional Peralihan Hak yang peneliti teliti dalam penelitian ini adalah Jual beli Tanah dibawah tangan berdasarkan Sertifikat Hak Milik. sebagai berikut :

1. Peralihan Hak atas Tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Jual beli di bawah tangan adalah jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk pembuatan akta jual beli sebagai pembuktian

bahwa telah diadakannya jual beli tanah. Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara adalah akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

3. Implikasi Hukum adalah akibat yang ditimbulkan dari adanya penerapan suatu program atau kebijakan, yang dapat bersifat baik atau tidak terhadap pihak-pihak yang menjadi sasaran pelaksanaan program atau kebijaksanaan tersebut.
4. Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara adalah akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.
5. Sertifikat Hak Atas Tanah adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menjadi bukti legal dan sah kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat ini berfungsi untuk memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan atau penguasaan tanah, serta sebagai dasar untuk melakukan transaksi yang melibatkan tanah, seperti jual beli, hibah, atau peralihan hak lainnya. Sertifikat ini juga menjadi alat bukti yang kuat di hadapan hukum apabila terjadi sengketa atau klaim terhadap tanah yang bersangkutan.
6. IKN adalah istilah yang merujuk pada ibu kota negara yang baru, yang direncanakan untuk menggantikan ibu kota negara yang ada saat ini. Dalam konteks Indonesia, IKN merujuk pada Ibu Kota Negara Baru yang akan dibangun di wilayah Kalimantan Timur, sesuai dengan rencana pemerintah untuk memindahkan ibu kota dari Jakarta. Pemindahan ibu kota ini bertujuan untuk mengurangi beban Jakarta sebagai pusat pemerintahan, meningkatkan pemerataan pembangunan, serta mendorong pengembangan wilayah lain di Indonesia. Proses pemindahan ini juga mencakup

pembangunan infrastruktur dan fasilitas baru yang mendukung pemerintahan dan kehidupan sosial-ekonomi negara.

7. Pembeli adalah individu atau pihak yang melakukan transaksi untuk memperoleh barang atau jasa dari penjual dengan cara membayar sejumlah uang atau memberikan imbalan lain sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara kedua belah pihak. Dalam konteks hukum, pembeli memiliki hak untuk memperoleh barang atau jasa yang dibeli sesuai dengan yang dijanjikan, serta perlindungan hukum terkait dengan kepemilikan atau penggunaan barang atau jasa tersebut setelah transaksi dilakukan. Pembeli yang beritikad baik, misalnya, adalah pihak yang melakukan pembelian tanpa mengetahui adanya cacat atau masalah terkait barang atau hak yang dibelinya.
8. Hak Milik Atas Tanah adalah hak penuh yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menguasai dan menggunakan tanah secara eksklusif, yang diatur oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Pemegang hak milik atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan, mengalihkan, atau menjual tanah tersebut, serta berhak atas segala keuntungan yang diperoleh dari tanah itu. Hak ini juga merupakan hak yang dapat diwariskan, dipindahtangankan, atau dijaminkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sertifikat hak milik adalah bukti sah atas kepemilikan hak tersebut dan memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya.
9. Akta Jual Beli adalah dokumen resmi yang dibuat sebagai bukti tertulis atas transaksi jual beli suatu barang atau properti antara penjual dan pembeli. Dalam konteks tanah atau properti, akta jual beli biasanya disusun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memuat informasi mengenai pihak-pihak yang terlibat, objek yang dijual, harga transaksi, serta syarat dan ketentuan yang berlaku. Akta jual beli ini penting untuk

memastikan kepastian hukum atas peralihan hak atas barang atau properti tersebut dan menjadi dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN), terutama pada transaksi jual beli tanah.

10. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melakukan transaksi dengan jujur dan tidak mengetahui adanya cacat atau masalah dalam peralihan hak atas barang yang dibelinya. Dalam hal ini, pembeli tersebut membeli barang atau properti dengan penuh kepercayaan bahwa penjual memang memiliki hak untuk menjual barang tersebut dan tidak ada masalah hukum yang menghalangi peralihan hak. Pembeli beritikad baik diharapkan memenuhi kewajiban untuk melakukan penelitian atau pengecekan terhadap status barang yang dibeli, tetapi tidak mengetahui adanya hal-hal yang merugikan yang berkaitan dengan barang tersebut.

Secara umum, konsep ini mencakup pembeli yang tidak menipu dan tidak berniat jahat dalam transaksi yang dilakukan.

11. Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi manusia yang di rugikan orang lain.
12. Kepastian Hukum adalah keamanan hukum untuk seorang individu dengan adanya peraturan bersifat umum.

BAB II METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian Hukum Normatif ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam arti meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat, oleh karena itu penelitian ini berfokus meneliti orang dalam hubungan hidup di Masyarakat.²⁹

A. Pendekatan Masalah

Adapun Pendekatan Masalah penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.³⁰

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan ini dilakukan untuk menelaah semua peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi. Adapun daftar peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam usulan penelitian ini berada di bagian bahan hukum primer.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual adalah jenis pendekatan dalam penelitian hukum, yang menggunakan pandangan dan oktrin yang berembang di dalam ilmu hukum. Dengan menelaah pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum, maka penelitian akan menemukan ide-ide yang sesuai dengan isu yang di kaji.

²⁹ Irwansyah dan Ahsan Yunus, 2020, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 174.

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada, Hlm. 158.

B. Bahan Hukum

Bahan hukum penelitian yang digunakan dalam usulan penelitian ini adalah bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum serta tujuan dari usulan penelitian ini. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam usulan penelitian ini adalah sebagai Berikut :

1. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum primer yang bersifat otoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum Primer dapat berupa peraturan perundang-undangan, Catatan-Catatan resmi, dan putusan hakim.³¹ Bahan hukum primer yang di gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945).
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- d) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota
- e) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU Nomor 21/2022).
- f) PP No. 24 Tahun 1997
- g) PP No. 18 Tahun 2021
- h) Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, Hlm 181.

hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentarkomentar atas putusan pengadilan.³²

C. Teknik dan Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan secara kepustakaan dengan menelusuri peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur yang terkait dengan isu hukum yang dikaji, dalam bentuk fisik maupun elektronik. Adapun Langkah-langkah yang dilakukan dalam mengumpulkan bahan hukum untuk kepentingan penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a. Mengidentifikasi bahan hukum yang relevan untuk kepentingan penelitian ini, yang dapat diperoleh dari perpustakaan dan berbagai tulisan-tulisan hukum dari media-media elektronik yang resmi.
- b. Menginventarisasi bahan hukum yang diperlukan sesuai dengan rumusan masalah dalam usulan penelitian ini.
- c. Mengutip bahan hukum yang telah di inventarisasi yang bersesuaian dengan rumusan masalah dalam usulan penelitian ini.
- d. Menganalisis bahan hukum yang diperoleh agar dapat memperoleh jawaban atas rumusan masalah dalam usulan penelitian ini.

D. Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan pendekatan di atas, Bahan hukum dalam penelitian ini dianalisis dengan teknik analisis kualitatif berdasarkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang ada untuk selanjutnya dipreskripsi lebih lanjut. Teknik analisis kualitatif yaitu analisis yang

³² Irwansyah dan Ahsan Yunus. *Op. Cit.* hlm. 101.

tidak mengutamakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran dengan kata-kata atas temuan dari peneltiian, yang lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data, bukan kuantitasnya sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian.³³

³³ Salim HS dan Erlies Nurbani, 2017, *Penerapan Teori pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 19.