

ANDREW LAW JOURNAL

VOLUME 4 NOMOR 2 - DESEMBER 2025

Published by

ANDREW LAW
CENTER

**REKONSTRUKSI JANGKA WAKTU HAK ATAS TANAH DI
KAWASAN IBU KOTA NEGARA PASCA PUTUSAN
MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR
185/PUU-XXII/2024**

**HAMLER¹, RAHMAD ALAMSYAH², KHAIRUL AZWAR ANAS³, FERRY
ASRIL⁴, HAWA RAISSA AGRIPINA⁵**

Universitas Persada Bunda Indonesia

¹hamler@upbi.ac.id, ²rahmad.alamsyah@upbi.ac.id, ³khairul.azwar@upbi.ac.id,

⁴ferry.asril@upbi.ac.id, ⁵raissaagripinah@gmail.com

ABSTRACT

This study examines the Constitutional Court's interpretation of the two-cycle land tenure regulation under Article 16A of Law Number 21 of 2023 on Amendments to Law Number 3 of 2022 concerning the State Capital, the reconstruction of the tenure cycles following Constitutional Court Decision Number 185/PUU-XXII/2024, and its implications for state control, investment certainty, and agrarian justice for local communities in the State Capital (IKN) area. The research employs a normative legal method using statute and case approaches, as well as descriptive-qualitative analysis of regulatory documents, Constitutional Court decisions, books, scientific journals, and credible media articles. The findings indicate that prior to the reconstruction, the long-term two-cycle scheme allowed intergenerational land control, reduced state oversight, and posed risks of imbalance between public and private interests. The Constitutional Court's decision reconstructed the tenure duration, strengthened substantive evaluation mechanisms, and reaffirmed the state's role as the primary regulator of strategic land. This reconstruction ensures reasonable legal certainty for investors, reinforces state control, and protects indigenous communal land rights, thereby maintaining a substantive balance between public interests, investment, and agrarian justice. This study contributes to the development of strategic land policy in the IKN and the national agrarian law literature.

Keywords: *The Nation's Capital, Land Rights, Reconstruction*

ABSTRAK

Penelitian ini menelaah tafsir Mahkamah Konstitusi terhadap pengaturan dua siklus jangka waktu hak atas tanah dalam Pasal 16A Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, rekonstruksi siklus jangka waktu pasca Putusan MK Nomor 185/PUU-XXII/2024, serta implikasinya terhadap penguasaan negara, kepastian investasi, dan keadilan agraria bagi masyarakat lokal di kawasan Ibu Kota Negara (IKN). Penelitian menggunakan

Published by

ANDREW LAW CENTER
<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



metode hukum normatif dengan pendekatan statute approach dan case approach, serta analisis deskriptif-kualitatif terhadap dokumen regulasi, putusan MK, buku, jurnal ilmiah, dan artikel media terpercaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum rekonstruksi, skema dua siklus jangka panjang memungkinkan penguasaan tanah lintas generasi, mengurangi kontrol negara, dan menimbulkan risiko ketimpangan kepentingan publik dan privasi. Putusan MK merekonstruksi durasi hak menjadi terbatas, memperkuat mekanisme evaluasi substantif, dan menegaskan posisi negara sebagai pengendali utama tanah strategis. Rekonstruksi ini memastikan kepastian hukum yang wajar bagi investor, memperkuat penguasaan negara, dan melindungi hak ulayat masyarakat adat, sehingga keseimbangan antara kepentingan publik, investasi, dan keadilan agraria dapat terjaga secara substansial. Penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan pertanahan strategis di IKN dan literatur hukum pertanahan nasional.

Kata kunci: Ibu Kota Negara, Hak atas Tanah, Rekonstruksi

PENDAHULUAN

Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia memerlukan pengaturan yang selaras dengan tujuan bernegara sebagaimana tercantum dalam Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Pengaturan tersebut diperlukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat serta mewujudkan ibu kota yang aman, modern, berkelanjutan, dan menjadi acuan nasional. Dengan mempertimbangkan kebutuhan pembaruan tata kelola serta belum tersedianya ketentuan yang mengatur secara komprehensif selain penetapan Jakarta sebagai ibu kota, diundangkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN 2022) (Republik Indonesia, 2022).

Published by

ANDREW LAW CENTER
<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



Pertimbangan regulatif tersebut juga diperkuat oleh kondisi faktual, termasuk tingginya beban Jakarta dan ketimpangan pembangunan antar wilayah, yang menunjukkan perlunya penataan ibu kota dan pemerataan pusat pertumbuhan nasional (Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, 2022).

UU IKN dalam konteks kelembagaan, memberi mandat besar kepada Otorita Ibu Kota Nusantara yang berfungsi sebagai pemegang kontrol penuh atas lahan strategis di wilayah ibu kota baru (Nugraha et al., 2023). Konstruksi kewenangan ini menunjukkan bahwa negara memosisikan tanah IKN sebagai instrumen pembangunan, bukan semata objek hak keperdataan biasa.

Seiring upaya mempercepat persiapan, pembangunan, dan pemindahan

Ibu Kota Negara serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara, pada tahun 2023 diundangkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN 2023).

Pasal 16A UU IKN 2023 mengatur hak atas tanah di IKN dalam dua siklus, di mana Hak Guna Usaha (HGU) dapat diberikan hingga maksimal 95 tahun per siklus atau total 190 tahun, Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai masing-masing hingga 80 tahun per siklus atau total 160 tahun. Berdasarkan penjelasan Pasal 16A UU IKN 2023, durasi panjang ini disalurkan secara bertahap melalui pemberian awal, perpanjangan, dan pembaruan sesuai jenis hak. Evaluasi dilakukan dua tahun sebelum berakhirnya setiap tahapan untuk memastikan tanah dimanfaatkan dengan baik, pemegang hak memenuhi syarat, dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang. Skema ini oleh pembentuk undang-undang ditujukan untuk memberikan kepastian hukum jangka panjang sekaligus menjaga kontrol negara atas lahan strategis di IKN, mendukung kelancaran pembangunan ibu kota baru, dan menarik investasi (Republik Indonesia, 2023).

Durasi hak yang panjang tersebut memantik kritik dari berbagai kalangan (Attar, 2025). Banyak pihak menilai bahwa dua siklus jangka panjang melemahkan kendali negara atas lahan strategis dan mengancam keadilan agraria (Sumardjono, 2023). Aspek sosial dan kultural juga menjadi perhatian karena tanah Ibu Kota Negara mencakup lahan adat, sehingga hubungan masyarakat lokal dengan tanahnya bisa terganggu.

Respon yudisial muncul ketika Pemohon, yang secara langsung terdampak hak konstitusionalnya atas tanah di wilayah IKN, mengajukan uji materiil terhadap Pasal 16A ayat (1), (2), dan (3) UU IKN 2023. Menanggapi permohonan ini, Mahkamah Konstitusi (MK) memberikan tafsir baru terhadap masa hak atas tanah, dengan menyatakan bahwa ketentuan tersebut bertentangan dengan UUD 1945 kecuali jika dimaknai ulang. Dalam Putusan Nomor 185/PUU XXII/2024 tanggal 13 November 2025, MK menetapkan durasi maksimal sebagai berikut:

1. Untuk Hak Guna Usaha paling lama 35 tahun, perpanjangan 25 tahun, pembaruan 35 tahun.
2. Untuk Hak Guna Bangunan paling lama 30 tahun, perpanjangan 20 tahun, pembaruan 30 tahun.

3. Untuk Hak Pakai paling lama 30 tahun, perpanjangan 20 tahun, pembaruan 30 tahun, dengan mekanisme evaluasi bertahap (Argawati, 2025).

MK menyatakan ketentuan dua siklus hak atas tanah dalam UU IKN 2023, yang memungkinkan HGU hingga 190 tahun dan HGB serta Hak Pakai hingga 160 tahun, tidak konstitusional karena durasi panjang dapat melemahkan penguasaan negara atas tanah (Mulya, 2025; VOI Editorial Team, 2025) dan untuk memastikan negara tetap memegang kontrol strategis atas tanah (Fadilah, 2025) sekaligus membatasi durasi hak investor terkait hak atas tanah (Reuters, 2025).

Evaluasi hak atas tanah oleh MK bukan sekadar formalitas, melainkan instrumen nyata untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan investasi dan kepentingan publik, sehingga pengelolaan tanah strategis di IKN tetap selaras dengan kepentingan nasional. Ketentuan tersebut menegaskan posisi negara sebagai pemegang kendali atas tanah strategis. Tanah IKN tidak diperlakukan semata sebagai aset komersial, tetapi sebagai ruang hidup bersama, instrumen keadilan sosial, dan sumber daya strategis bagi bangsa.

Konsep penguasaan negara atas tanah dijelaskan melalui teori yang menempatkan negara sebagai pemegang kewenangan mengatur, mengurus, dan mengawasi pemanfaatan tanah untuk memastikan kemakmuran rakyat. Kajian terbaru menegaskan peran negara dalam membatasi dominasi kepentingan privat pada kawasan strategis serta memastikan tanah berfungsi sosial sebagaimana dianalisis oleh Puspita Sari dan Suhadi (Sari & Suhadi, 2024).

Teori jangka waktu hak atas tanah menempatkan durasi hak sebagai instrumen untuk menjaga keseimbangan antara kepastian investasi dan kontrol negara. Analisis Arnowo menunjukkan bahwa jangka waktu yang terlalu panjang berpotensi melemahkan kontrol negara terhadap tanah strategis (Arnowo, 2022).

Perspektif keadilan agraria menekankan pentingnya akses, distribusi manfaat, serta perlindungan masyarakat lokal dalam kebijakan pertanahan. Kajian Earlene dan Djaja menyoroti ketidaksetaraan kepemilikan tanah dan kebutuhan reformasi yang lebih adil (Earlene & Djaja, 2023a). Kritik terhadap komersialisasi tanah dalam kebijakan agraria juga disampaikan Hamdhani dan Hadiyantina yang menilai bahwa orientasi pasar dapat mengurangi ruang kontrol

negara atas tanah (Hamdhani & Hadiyantina, 2025). Kerangka teori tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara prinsip ideal penguasaan negara yang menuntut kontrol strategis atas tanah dan praktik regulasi yang memungkinkan penguasaan jangka panjang oleh pihak privat.

Struktur penguasaan yang memberi durasi sangat panjang kepada pemegang hak menurunkan dominasi negara pada tanah-tanah strategis. Rekonstruksi konstitusional melalui Putusan MK Nomor 185/PUU XXII/2024 berfungsi sebagai koreksi terhadap ketidakseimbangan tersebut dengan mengatur ulang batas waktu dan mengembalikan fungsi kontrol negara. Hal tersebut memperlihatkan bahwa Putusan MK berperan penting dalam menyelaraskan praktik regulasi dengan prinsip dasar penguasaan negara.

Penelitian ini menawarkan kebaruan dengan menganalisis rekonstruksi siklus jangka waktu hak atas tanah pasca Putusan MK, yang memperlihatkan pengaruh langsung terhadap relasi penguasaan negara dan lembaga privat di wilayah strategis IKN. Penelitian ini juga menilai bagaimana rekonstruksi siklus jangka waktu hak atas tanah pasca Putusan MK berkaitan dengan kepastian

Published by

investasi sekaligus keadilan agraria bagi masyarakat lokal. Kajian yang secara khusus memetakan hubungan antara tafsir konstitusional, struktur jangka waktu hak atas tanah, dan implikasi agraria di IKN masih terbatas, sehingga penelitian ini menghadirkan pembahasan yang relevan dan mutakhir.

Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Mahkamah Konstitusi menafsirkan pengaturan dua siklus jangka waktu hak atas tanah dalam Pasal 16A UU IKN sebelum rekonstruksi?
2. Bagaimana rekonstruksi siklus jangka waktu hak atas tanah pasca Putusan MK mengubah konfigurasi penguasaan negara dan penguasaan privat di tanah strategis IKN?
3. Bagaimana implikasi rekonstruksi tersebut terhadap prinsip penguasaan negara, kepastian investasi, dan keadilan agraria bagi masyarakat lokal di kawasan IKN?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan statute approach untuk menelaah Pasal 16A UU IKN 2023 dan case approach

untuk menganalisis Putusan MK Nomor 185/PUU-XXII/2024 terkait pasal yang sama. Sumber data berupa data sekunder, meliputi bahan hukum primer seperti regulasi dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier seperti artikel pada media terpercaya. Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen dan dilakukan analisis secara deskriptif-kualitatif, dengan fokus pada tafsir MK dan implikasi tafsir tersebut terhadap penguasaan negara, kepastian investasi, dan keadilan agraria di wilayah strategis IKN.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tafsir Mahkamah Konstitusi terhadap Pengaturan Dua Siklus Jangka Waktu Hak atas Tanah dalam Pasal 16A UU IKN Sebelum Rekonstruksi

Sebelum masuk pada analisis dogmatik, penting terlebih dahulu menguraikan struktur norma Pasal 16A UU IKN sebagaimana berlaku sebelum Putusan MK. Pengaturan dua siklus jangka waktu hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 16A UU IKN 2023 merupakan salah satu ketentuan yang paling memicu perdebatan dalam konstruksi hukum agraria di IKN. Sebelum MK memberikan rekonstruksi

Published by

melalui Putusan Nomor 185/PUU-XXII/2024, ketentuan ini membuka peluang penguasaan tanah dengan jangka sangat panjang bagi pemegang HGU, HGB, dan Hak Pakai, yang masing-masing dapat mencapai 190 tahun dan 160 tahun melalui mekanisme dua siklus.

Norma Pasal 16A tersebut pada dasarnya memungkinkan pemberian jangka waktu awal, kemudian diperpanjang, dan setelah itu dapat diperbarui kembali, sehingga membentuk rangkaian dua siklus yang bersifat kumulatif. Rumusan ini memberikan efek hukum yang menyerupai penjaminan penguasaan tanah lintas generasi. Durasi hak yang bersifat lintas generasi tersebut, dari sudut pandang dogmatik hukum agraria, merupakan anomali serius karena tidak pernah dikenal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maupun regulasi turunannya, yang secara eksplisit menempatkan hak atas tanah sebagai instrumen penguasaan negara yang bersifat terbatas dan bukan objek komersialisasi absolut.

Dalam permohonan uji materi di MK, para pemohon menekankan bahwa struktur “dua siklus” dalam pasal penggunaan hak atas tanah di IKN

berpotensi mengurangi makna Hak Menguasai Negara (HMN) menjadi semacam jaminan jangka panjang bagi subjek privat, karena skema tersebut memperpanjang penguasaan lahan investor secara eksesif dan menggerus kontrol negara atas tanah strategis (Harahap, 2025).

Penjelasan pembentuk UU IKN 2023 menyatakan bahwa penetapan dua siklus jangka panjang dimaksudkan untuk memberi kepastian hukum bagi investasi berjangka panjang, terlebih karena pembangunan IKN merupakan greenfield megaproject yang menuntut stabilitas regulasi, kepastian pemanfaatan tanah, dan predikabilitas penguasaan aset fisik dalam horizon waktu yang sangat panjang. Rasionalitas tersebut sejalan dengan temuan ekonom pembangunan kontemporer. Misalnya, Berg dkk., menunjukkan bahwa kepastian regulasi dan konsistensi kebijakan publik berpengaruh langsung terhadap minat investor dalam proyek infrastruktur (Berg et al., 2015).

Selain itu, Bizimana, Jaramillo, dan Thomas menegaskan bahwa investasi infrastruktur hanya dapat menghasilkan pertumbuhan jangka panjang apabila pemerintah mampu menjaga kualitas kebijakan dan memberikan jaminan

Published by

institusional yang stabil (Bizimana et al., 2021).

Meskipun demikian, sebelum menerima rasionalitas ekonomi tersebut, perlu ditegaskan batasan fundamental bahwa rezim agraria Indonesia tunduk pada prinsip bahwa tanah bukan sekadar faktor produksi. Dengan demikian, pendekatan ekonomi tidak dapat diterapkan secara otomatis tanpa menimbang kepentingan konstitusional yang lebih luas.

Atau dengan kata lain, pendekatan ekonomi mengenai kepastian investasi tidak dapat diterapkan secara mekanis dalam konteks hukum agraria Indonesia, karena tanah tidak dipandang semata sebagai komoditas ekonomi, melainkan sebagai entitas konstitusional, sosial, dan kultural yang pemanfaatannya harus menjamin kemakmuran rakyat sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Pandangan Boedi Harsono dalam perspektif hukum agraria, menekankan bahwa hak menguasai negara (state's right of control) dalam UUPA bukanlah kepemilikan absolut, melainkan wewenang negara untuk mengatur, mengurus, dan mengawasi sumber daya agraria agar digunakan demi kemakmuran rakyat (Anantha & R, 2021). Sementara itu, Maria S. W. Sumardjono menekankan

dalam berbagai kajian bahwa negara harus menjalankan fungsi publik atas tanah, di mana hak menguasai negara tidak boleh ditafsirkan sebagai pemberian hak ekonomi penuh kepada investor, melainkan harus tetap menjamin tujuan konstitusional seperti keadilan sosial dan pemanfaatan agraria untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Baetal et al., 2021).

Merujuk pada doktrin tersebut, terlihat bahwa pengaturan dua siklus jangka panjang berpotensi mengaburkan diferensiasi konsep antara "hak privat atas tanah" dan "fungsi publik negara atas tanah", sehingga memperlemah posisi HMN sebagai instrumen pengawasan, bukan instrumen delegasi absolut.

Dengan demikian, sebelum rekonstruksi oleh MK, ketentuan dua siklus jangka waktu hak atas tanah menimbulkan ketegangan normatif yang serius antara tujuan menarik investasi jangka panjang dan doktrin fundamental hukum agraria Indonesia. Di satu sisi, kepastian investasi diperlukan untuk pembangunan IKN; di sisi lain, pemberian hak lintas generasi menciptakan risiko transformasi tanah publik menjadi aset privat jangka sangat panjang, mengaburkan fungsi publik tanah, menghadirkan potensi quasi-freehold, menggeser makna hak menguasai negara

sebagaimana dirumuskan oleh para ahli hukum agraria seperti Boedi Harsono dan Maria S. W. Sumardjono, serta berisiko menjauh dari prinsip kemakmuran rakyat yang diamanatkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Ketegangan inilah pada akhirnya menjadi salah satu fondasi rekonstruksi oleh MK.

Rekonstruksi Siklus Jangka Waktu Hak atas Tanah Pasca Putusan MK dan Perubahannya terhadap Konfigurasi Penguasaan Negara serta Penguasaan Privat di Wilayah Strategis IKN

Putusan MK Nomor 185/PUU-XXII/2024 merupakan titik balik dalam penataan hukum pertanahan di wilayah IKN. Rekonstruksi yang dilakukan MK tidak hanya mengoreksi ketentuan durasi hak atas tanah, tetapi juga membangun ulang prinsip-prinsip penguasaan negara dan kedudukan pemegang hak pada kawasan yang dikualifikasi sebagai wilayah strategis nasional. Dengan demikian, putusan ini berfungsi sebagai koreksi konstitusional yang memastikan bahwa pengaturan pertanahan IKN tetap berada dalam bingkai Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan doktrin penguasaan negara.

MK menegaskan bahwa pemberian jangka waktu hak atas tanah harus

Published by

ditempatkan sebagai instrumen kontrol negara, bukan sebagai jaminan kepastian absolut bagi pemegang hak. Karena itu, MK memerintahkan pembatasan durasi hak, memperkuat mekanisme evaluasi substantif, dan memastikan bahwa negara tetap memiliki ruang intervensi regulatif yang memadai dalam setiap tahapan pemberian, perpanjangan, dan pembaruan hak. Pendekatan tersebut sejalan dengan doktrin penguasaan negara melalui fungsi pengurusan, pengaturan, pengelolaan, dan pengawasan sebagaimana dikemukakan oleh Triningsih dan Aditya dalam perspektif konstitusi agraria (Triningsih & Aditya, 2019).

Putusan MK dalam konteks IKN juga menegaskan pentingnya evaluasi berkala atas jangka waktu hak guna tanah karena mekanisme dua siklus 190 tahun tidak sejalan dengan posisi strategis negara (kumparanNEWS, 2025; Radar TV, 2025; Samiatun, 2025). Dengan durasi yang lebih pendek dan evaluasi yang lebih sering, negara kembali berada pada posisi strategis untuk merespons perubahan kondisi, memperbaiki kebijakan pembangunan, dan memastikan hak atas tanah tidak dalam penguasaan privat absolut dalam jangka panjang.

Selain memperkuat kontrol negara, Putusan MK juga mereduksi kedudukan

dominan pihak privat. Sebelum putusan ini, investor yang mendapatkan hak tanah jangka panjang secara dua siklus memiliki posisi hampir setara pemilik tanah permanen, karena durasi hingga 190 tahun memungkinkan penggunaan lintas generasi tanpa risiko koreksi kebijakan negara.

Setelah dilakukan rekonstruksi oleh MK, hak atas tanah dimaksud berubah menjadi bentuk penguasaan (tenure) yang bersifat bersyarat (conditional), bukan lagi menyerupai kepemilikan penuh (quasi-ownership).

Teori modern mengenai properti memandang hak atas tanah sebagai kumpulan hak atau bundle of rights, sehingga hak eksklusif pemegang hak selalu berada dalam batas kewenangan regulatif negara. Pendekatan ini juga dijelaskan dalam kajian resolusi konflik tenurial yang menegaskan bahwa penguasaan tanah tidak pernah terlepas dari fungsi pengaturan negara (Diantoro, 2020). Dalam konteks Indonesia, penelitian oleh Agus Riyanto menunjukkan bahwa HMN merupakan kewenangan publik untuk mengatur dan mengawasi tanah demi kemakmuran rakyat sehingga hak privat tidak dapat melampaui fungsi publik negara (Riyanto, 2024).

Published by

ANDREW LAW CENTER
<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



Sasmitha juga menegaskan bahwa HMN adalah mandat konstitusional yang memastikan penggunaan tanah tetap berada dalam koridor kepentingan umum (Sasmitha et al., 2014). Dengan dasar tersebut, rekonstruksi MK menjadikan kepastian hak atas tanah bagi investor bukan kepastian yang mutlak, tetapi kepastian yang bersyarat sesuai kepentingan publik dan rencana pembangunan nasional.

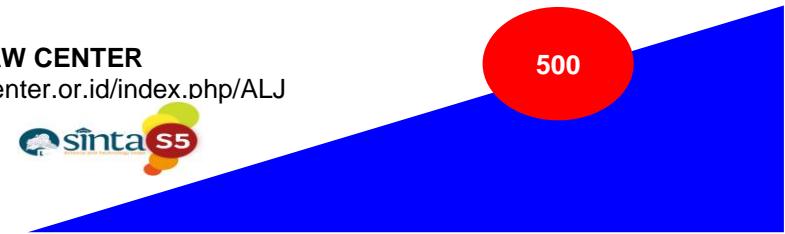
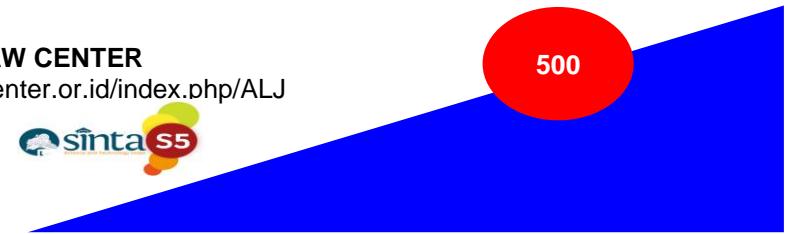
Pengurangan dominasi privat tersebut juga berdampak pada cara negara dan pemegang hak berinteraksi. Hubungan yang sebelumnya cenderung statis, yaitu hak diberikan dalam rentang waktu sangat panjang, berubah menjadi relasi dinamis dengan mekanisme evaluasi periodik. Negara kini berada pada posisi regulatory superiority, sedangkan pemegang hak berstatus sebagai regulated tenure holder. Pola tersebut memperlihatkan pergeseran mendasar dari pendekatan market-oriented tenure menuju state-centered tenure governance. Pendekatan tersebut sangat relevan bagi IKN karena wilayah tersebut bukan hanya kawasan pembangunan fisik, tetapi juga kawasan ekologis dan sosial yang memiliki kerentanan terhadap eksplorasi jangka panjang.

Published by

ANDREW LAW CENTER
<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



500



sosial sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Pada akhirnya, Putusan MK menciptakan relasi baru yang menempatkan negara sebagai pengendali utama, sementara pemegang hak tetap diberikan ruang untuk berinvestasi dengan standar kepastian hukum yang wajar. Negara tidak lagi terhalang oleh durasi hak yang ekstrem, dan pemegang hak tidak lagi berada pada posisi yang dapat menuntut kepastian absolut selama beberapa generasi. Kombinasi antara durasi yang rasional, mekanisme evaluasi substantif, dan penguatan kewenangan regulatif menjadikan konfigurasi baru ini sebagai wujud konkret penegakan prinsip public trust doctrine dalam hukum agraria Indonesia.

Melalui kombinasi antara pembatasan durasi hak, evaluasi substantif berkala, dan penguatan kewenangan regulatif, MK memastikan bahwa tanah IKN tetap berada dalam penguasaan negara secara nyata, meskipun sebagian dikuasakan kepada pihak privat untuk tujuan pembangunan. Dengan demikian, Putusan MK Nomor 185/PUU-XXII/2024 menjadi instrumen korektif yang memulihkan keseimbangan antara kepentingan publik dan privat, dan memastikan bahwa tanah IKN tetap

Published by

berada di bawah penguasaan negara secara substantif dan strategis.

Implikasi Rekonstruksi terhadap Penguasaan Negara, Kepastian Investasi, dan Keadilan Agraria bagi Masyarakat Lokal di Kawasan IKN

Rekonstruksi siklus jangka waktu hak atas tanah pasca Putusan MK Nomor 185/PUU-XXII/2024 membawa implikasi luas terhadap konfigurasi penguasaan negara, terutama mengingat IKN merupakan wilayah strategis yang melibatkan kepentingan publik, privat, dan komunitas lokal.

Putusan MK menegaskan kembali bahwa tanah adalah objek penguasaan negara sebagaimana perintah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sehingga seluruh konstruksi hukum pertanahan harus berpangkal pada kepentingan publik. Dengan menghapus skema dua siklus jangka panjang dan menggantinya dengan durasi tunggal yang lebih moderat, MK memperbaiki keseimbangan antara stabilitas jangka panjang bagi investor dan kemampuan negara melakukan pengawasan substantif terhadap penggunaan tanah.

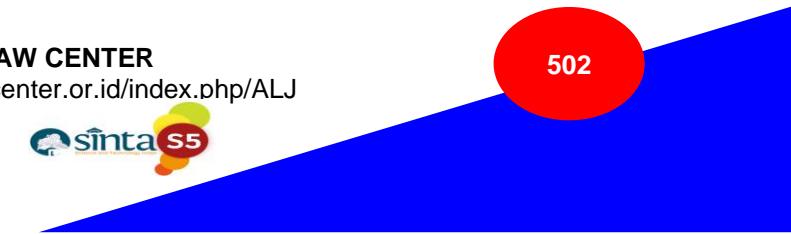
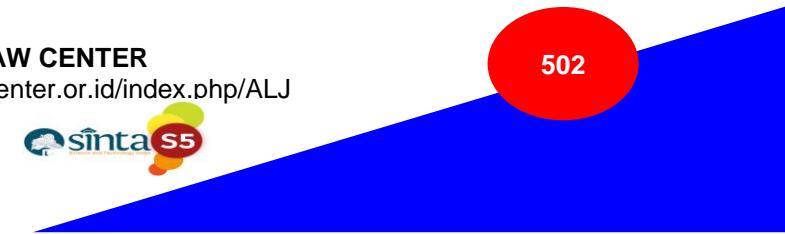
Implikasi pertama dari rekonstruksi MK terlihat pada penguatan kembali kontrol negara atas tanah IKN. Karena

durasi hak menjadi lebih terbatas, negara memperoleh ruang regulatif yang lebih besar untuk menjamin bahwa penggunaan tanah di IKN tetap sejalan dengan Rencana Induk Pembangunan Nusantara (sebagai acuan kebijakan jangka panjang). Hal ini sejalan dengan deklarasi Otorita IKN dan Bappenas yang menegaskan prinsip keadilan, keberlanjutan, dan kepentingan publik dalam Peraturan Presiden tentang Rencana Induk IKN (Kementerian PPN/Bappenas, 2022). Selanjutnya, evaluasi substantif yang diwajibkan oleh MK memberikan kewenangan kepada negara untuk melakukan koreksi, pembatasan, atau bahkan pencabutan hak atas tanah apabila ditemukan penyimpangan pemanfaatan. Pendekatan ini sejalan dengan Triningsih dan Aditya yang menekankan bahwa kewenangan negara terhadap tanah bersifat konstitusional dan tidak berhenti pada fungsi administratif semata (Triningsih & Aditya, 2019).

Selaras dengan itu, Kusumadara menegaskan bahwa kecenderungan menafsirkan hak menguasai negara sebagai seolah-olah hak milik privat berpotensi melemahkan peran negara dalam mengendalikan tanah strategis serta mengaburkan fungsi pengaturan yang bersifat publik (Kusumadara, 2015).

Published by

ANDREW LAW CENTER
<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



konsistensi regulasi yang mendasarinya. Investasi jangka panjang cenderung lebih stabil apabila kerangka hukumnya memiliki legitimasi konstitusional dan tidak rentan dibatalkan melalui mekanisme pengujian.

Hal ini sejalan dengan prinsip Land Governance Assessment Framework (LGAF) dari Bank Dunia yang menekankan bahwa kualitas tata kelola pertanahan, yaitu mekanisme pengawasan negara atas hak atas tanah, transparansi penggunaan tanah, dan pengaturan institusional, lebih menentukan stabilitas jangka panjang dibandingkan durasi hak yang sangat panjang (World Bank, 2025).

Dengan direkonstruksinya ketentuan Pasal 16A UU IKN 2023, investor kini beroperasi dalam kerangka hukum yang lebih kokoh dan tidak mudah dibatalkan di masa depan. Evaluasi substantif yang diperintahkan MK menciptakan insentif agar investor taat pada prinsip tata kelola berkelanjutan, mengurangi spekulasi tanah, dan mendorong investasi yang selaras dengan tujuan sosial-ekologis IKN. Pendekatan tersebut sejalan dengan gagasan dalam Information, Regulatory Commitment and the Investment Dilemma oleh Ghosh dan Kimmich, yang menegaskan bahwa kredibilitas komitmen regulatif jangka panjang jauh lebih

Published by

penting bagi investor daripada kontrak yang bersifat jangka panjang tetapi rentan diubah (Ghosh & Kimmich, 2013).

Selain itu, analisis modern tentang regulasi responsif menunjukkan bahwa pemerintahan yang mampu menjamin komitmen regulasi sekaligus adaptabilitas terhadap perubahan (regulatory foresight) akan menciptakan stabilitas yang lebih berkelanjutan dan kredibel di mata investor (Ahern, 2025). Regulasi sosial-lingkungan yang tegas dan stabil pun terbukti mendorong investasi berkualitas yang memenuhi tujuan publik jangka panjang (Li et al., 2024).

Implikasi terhadap Masyarakat Lokal dan Keadilan Agraria, Implikasi ketiga adalah dampak terhadap keadilan agraria, khususnya bagi masyarakat lokal dan komunitas adat di sekitar kawasan IKN. Skema dua siklus sebelumnya menutup peluang koreksi sosial karena dominasi privat dapat berlangsung hingga hampir dua abad, membuka potensi marginalisasi kelompok lokal dan penguatan monopoli tanah. Putusan MK membalikkan kecenderungan tersebut dengan membuka ruang bagi negara untuk:

1. Melakukan redistribusi dan penataan ulang pemanfaatan tanah.

2. Memperkuat perlindungan masyarakat adat berdasarkan evaluasi periodik.
3. Menetapkan mekanisme relokasi, kompensasi, dan land consolidation bagi masyarakat lokal.

Dengan durasi hak yang lebih terbatas, negara memiliki fleksibilitas untuk menyesuaikan skema penyediaan lahan, sekaligus menjaga hak ulayat masyarakat adat seperti di Paser, Balik, dan komunitas lokal lainnya, serta mencegah dominasi modal besar atas wilayah tradisional. Perspektif ini sejalan dengan prinsip-prinsip yang diakui dalam United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples (UNDRIP), serta urgensi perlindungan hak adat yang terus digaungkan oleh organisasi masyarakat adat seperti Aliansi Masyarakat Adat Nusantara (AMAN) (Aliansi Masyarakat Adat Nusantara, 2025). Dalam konteks IKN, analisis hukum menunjukkan bahwa pengakuan kembali tanah ulayat pada masyarakat adat Kalimantan Timur tetap krusial; sejumlah studi menyoroti bahwa UU IKN dapat berdampak pada hak ulayat masyarakat adat, dan perlindungan hukum lokal melalui peraturan daerah (Ulya et al., 2022).

KESIMPULAN

Tafsir MK terhadap pengaturan dua siklus jangka waktu hak atas tanah dalam Pasal 16A UU IKN sebelum rekonstruksi dalam Putusan MK Nomor 185/PUU-XXII/2024 menunjukkan bahwa ketentuan dua siklus memberikan penguasaan tanah lintas generasi kepada pemegang hak, sehingga berpotensi melemahkan fungsi publik tanah dan posisi Hak Menguasai Negara sebagai instrumen pengawasan. Rekonstruksi pasca Putusan MK mengubah hak atas tanah menjadi bersyarat dengan durasi terbatas, memperkuat mekanisme evaluasi substantif, dan menegaskan negara sebagai pengendali utama, sehingga relasi regulatif antara negara dan pemegang hak menjadi dinamis dan terkontrol. Implikasi rekonstruksi terhadap penguasaan negara, kepastian investasi, dan keadilan agraria bagi masyarakat lokal memperlihatkan bahwa negara memperoleh kapasitas regulatif untuk menata penggunaan tanah strategis, investor tetap memiliki kepastian hukum yang stabil, dan masyarakat lokal serta masyarakat adat terlindungi haknya, sehingga tercipta keseimbangan antara kepentingan publik dan privat dalam pembangunan IKN.

DAFTAR PUSTAKA

Published by

ANDREW LAW CENTER
<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



Volume 4 Nomor 2 - Desember 2025

e-ISSN 2962-3480

- Ahern, D. (2025). *The New Anticipatory Governance Culture for Innovation. ArXiv Preprint.* <https://arxiv.org/abs/2501.05921>.
- Aliansi Masyarakat Adat Nusantara. (2025). *About ILTF Project: Advancing Indigenous Peoples' Rights to Land and Forests.* <https://aman.or.id/iltf>.
- Anantha, P. S. S., & R, I. (2021). Kepastian Hukum Undang-Undang Cipta Kerja Terhadap Undang-Undang Pokok Agraria Mengenai Domein Verklaring. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 10(4), 857–868. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu>.
- Argawati, U. (2025). *Land Rights Periods in the IKN Law No Longer Two Cycles.* https://en.mkri.id/news/details/2025-11-3/Land_Rights_Periods_in_the_IKN_Law_No_Longer_Two_Cycles.
- Arnowo, H. (2022). Kajian Teoritis Pengelolaan Bank Tanah Dalam Rangka Perwujudan Reforma Agraria. *Jurnal Pertanahan*, 12(1). <https://doi.org/10.53686/jp.v12i1.177>.
- Attar, H. (2025). *MK Batalkan Ketentuan Hak Atas Tanah di IKN yang Dinilai Terlalu Lama.* <https://www.nu.or.id/nasional/mk-batalkan-ketentuan-hak-atas-tanah-di-ikn-yang-dinilai-terlalu-lama-211Bi>.
- Betaal, B., Wardhani, D. K., & Ekawati, D. (2021). Pemaknaan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Dalam Dimensi Politik Hukum Konstitusi. *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 8(2), 298–315. <https://doi.org/10.32493/SKD.v8i2.y2021.16810>.
- Berg, A., Buffie, E. F., Pattillo, C., Portillo, R., Presbitero, A., & Zanna, L.-F. (2015). *Some Misconceptions about Public Investment Efficiency and Growth* (Issue WP/15/272). <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2015/wp15272.pdf>.
- Bizimana, O., Jaramillo, L., & Thomas, S. (2021). *Scaling Up Quality Infrastructure Investment* (Issue WP/21/117). <https://www.imf.org/publications/wp/issues/2021/04/30/scaling-up-quality-infrastructure-investment-50294>.
- Diantoro, T. D. (2020). Dinamika Kebijakan Resolusi Konflik Tenurial Kawasan Hutan Era Joko Widodo. *Media of Law and Sharia*, 1(4), 245–267. <https://journal.umy.ac.id/index.php/mlsj>.
- Earlene, F., & Djaja, B. (2023a). Implikasi Kebijakan Reforma Agraria terhadap Ketidaksetaraan Kepemilikan Tanah melalui Lensa Hak Asasi Manusia. *Tunas Agraria*, 6(2). <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.223>.
- Earlene, F., & Djaja, B. (2023b). Implikasi kebijakan reforma agraria terhadap ketidaksetaraan kepemilikan tanah melalui lensa hak asasi manusia. *Tunas Agraria*, 6(2). <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.223>.
- Fadilah, I. (2025). *Hak Atas Tanah di IKN 190 Tahun Batal, Otorita Langsung Buka Suara.* <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-8217077/hak-atas-tanah-di-ikn-190-tahun-batal-otorita-langsung-buka-suara>.
- Ghosh, S., & Kimmich, C. (2013). Information, Regulatory Commitment and the Investment Dilemma. *ISNIE Conference Papers*.

Published by

ANDREW LAW CENTER
<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



505

- [https://extranet.sioe.org/uploads/isnie2013/ghosh_kimmich.pdf.](https://extranet.sioe.org/uploads/isnie2013/ghosh_kimmich.pdf)
- Hamdhani, A. F., & Hadiyantina, S. (2025). Tanah untuk Pasar: Neoliberalisme Hukum dalam Reforma Agraria Rezim Joko Widodo. *Tunas Agraria*, 8(1). <https://doi.org/10.31292/jta.v8i1.405>.
- Harahap, D. (2025). *Gugatan UU IKN Dikabulkan, MK Batasi Jangka Waktu Hak Atas Tanah Jadi 35 Tahun*. https://www.metrotvnews.com/read/bzGCR8RQ-gugatan-uu-ikn-dikabulkan-mk-batasi-jangka-waktu-hak-atas-tanah-jadi-35-tahun?utm_source=chatgpt.com.
- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia. (2022). *Pembangunan Ibu Kota Nusantara Menjadi Stimulus Pemerataan Pertumbuhan Perekonomian Nasional*. <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/4255/pembangunan-ibu-kota-nusantara-menjadi-stimulus-pemerataan-pertumbuhan>.
- Kementerian PPN/Bappenas. (2022). *Bappenas Himpun Masukan untuk Rencana Induk, Pengelolaan Tanah, dan Otorita IKN*. <https://ikn.go.id/bappenas-himpun-masukan-untuk-rencana-induk-pengelolaan-tanah-dan-otorita-ikn-1>.
- kumparanNEWS. (2025). *Pertimbangan MK Putuskan Penguasaan Tanah IKN Tak Bisa Langsung 190 Tahun*. <https://kumparan.com/kumparannews/pertimbangan-mk-putuskan-penguasaan-tanah-ikn-tak-bisa-langsung-190-tahun-26F4RVFHdRd>.
- Kusumadara, A. (2015). Perkembangan Hak Negara atas Tanah: Hak Menguasai atau Hak Memiliki? *Jurnal Media Hukum*, 20(2). <https://doi.org/10.18196/jmh.v20i2.267>.
- Li, T., Tian, W., Zhang, S., & Wang, S. (2024). Environmental Regulation, High-Quality Economic Development and Ecological Capital Utilization. *Frontiers in Environmental Science*, 12, 1325289. <https://doi.org/10.3389/fenvs.2024.1325289>.
- Mulya, F. P. (2025). *MK nyatakan jangka waktu hak tanah IKN dua siklus inkonstitusional*. <https://www.antaranews.com/berita/5239673/mk-nyatakan-jangka-waktu-hak-tanah-ikn-dua-siklus-inkonstitusional>.
- Nugraha, D. I., Sofwan, S., & Jayadi, H. (2023). Eksistensi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara Dalam Perspektif Teori Perundang-Undangan. *Jurnal Diskresi*, 2(2). <https://doi.org/10.29303/diskresi.v2i2.3690>.
- Radar TV. (2025). *MK Batasi Penguasaan Tanah di IKN Tidak Bisa Langsung 190 Tahun*. https://radartv.disway.id/nasional/read/30921/mk-batasi-penguasaan-tanah-di-ikn-tidak-bisa-langsung-190-tahun?utm_source=chatgpt.com.
- Republik Indonesia. (2022). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766.
- Republik Indonesia. (2023). Undang-Undang Republik Indonesia 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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6898.
- Reuters. (2025). *Indonesia court shortens investor land rights by half in fresh blow to capital city project.* <https://www.reuters.com/world/asia-pacific/indonesia-court-shortens-investor-land-rights-by-half-fresh-blow-capital-city-project-2025-11-14/>.
- Riyanto, A. (2024). Konsepsi Privat & Publik Hak Bangsa atas Tanah: Private & Public Conceptions of Nation's Rights to Land. *PETITA*, 6(2), 104–119. <https://journal.unrika.ac.id/index.php/petita/index104>.
- Samiyatun. (2025). *MK Hapus Aturan Hak Atas Tanah Hingga 190 Tahun di IKN.* <https://www.unews.id/news/28816271512/mk-hapus-aturan-hak-atas-tanah-hingga-190-tahun-di-ikn>.
- Sari, A. O. V. P., & Suhadi, S. (2024). Reformasi Regulasi Indonesia terhadap Penguasaan Tanah dalam Kawasan Hutan: Perspektif Politik Hukum. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 4(1). <https://doi.org/10.19184/j.kk.v4i1.48691>.
- Sasmitha, T., Budiawan, H., & Sukayadi. (2014). Pemaknaan Hak Menguasai Negara oleh Mahkamah Konstitusi: Kajian terhadap Putusan MK No. 35/PUU-X/2012; Putusan MK No. 50/PUU-X/2012; dan Putusan MK No. 3/PUU-VIII/2010 (A. N. Luthfi, Ed.). *Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional*. <http://pppm.stpn.ac.id>.
- Suhadi, S., & Niravita, A. (2024). Urban agrarian reform: opportunities and challenges for low-income communities. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 32(2), 348–373. <https://doi.org/10.22219/ljih.v32i2.35842>.
- Sumardjono, M. S. (2023). *Jangka Waktu Hak atas Tanah di IKN.* <https://www.kompas.id/baca/opini/2023/03/23/jangka-waktu-hak-atas-tanah-di-ikn>.
- Triningsih, A., & Aditya, Z. F. (2019). Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Konstitusi. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3). <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.355>.
- Ulya, A. Z., Kinanthi, P., Shofia, S., & Wibowo, V. C. (2022). Akibat Hukum Berlakunya Undang-Undang Ibu Kota Negara terhadap Hak Ulayat di Kalimantan Timur. *NOTAIRE*, 5(3). <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i3.38341>.
- VOI Editorial Team. (2025). *The Constitutional Court Declares That The Land Rights Period Of IKN Is 190 Unconstitutional Years.* <https://voi.id/en/news/533342>.
- World Bank. (2025). *Land Governance Assessment Framework (LGAf).* <https://www.worldbank.org/en/programs/land-governance-assessment-framework>.

Published by

ANDREW LAW CENTER
<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>

