



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 30 November 2023, Revised: 7 Desember 2023, Publish: 9 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kewenangan Otorita Ibu Kota Nusantara dalam Memberikan Persetujuan untuk Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris

Muhammad Adrian Rizaldi¹, Hamid Chalid²

¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

Email: muhammad.adrian21@ui.ac.id

² Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

Email: hamidchalid@gmail.com

Corresponding Author: muhammad.adrian21@ui.ac.id

Abstract: *The government has designated the relocation of the Indonesian capital and established the new capital's name as the "Nusantara Capital," as stipulated in Law Number 3 of 2022 concerning the State Capital. The government has also formed the Nusantara Capital Authority as the authorized institution to govern the regional administration in the Nusantara Capital area. In Presidential Regulation Number 65 of 2022 regarding Land Acquisition and Land Management in the Nusantara Capital, the Nusantara Capital Authority is granted the authority to control the transfer of land rights within the Nusantara Capital region. One of the specified control methods is to require Notaries to obtain approval before creating deeds of sale and purchase agreements. However, to date, there are no specific provisions governing how approval is granted by the Nusantara Capital Authority to Notaries. Furthermore, deeds of sale and purchase agreements are not considered evidence of the transfer of land rights as they do not meet the principles of immediacy and clarity. Additionally, the current regulations do not address the legal consequences if a Notary creates a deed of sale and purchase agreement without the approval of the Nusantara Capital Authority. Therefore, amendments to the provisions regarding the approval of deeds of sale and purchase agreements made by Notaries are necessary to realize the principle of legal certainty.*

Keyword: *Notary, Deed of Sale and Purchase Agreement, Nusantara Capital Authority, Nusantara Capital.*

Abstrak: Pemerintah telah menetapkan pemindahan Ibukota Indonesia dan menetapkan nama Ibukota yang baru menjadi Ibukota Nusantara sebagaimana tertuang di dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibukota Negara. Pemerintah juga membentuk Otorita Ibukota Nusantara sebagai lembaga yang berwenang untuk menjalankan pemerintahan daerah di kawasan Ibukota Nusantara. Di dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara, Otorita Ibukota Nusantara diberikan kewenangan untuk mengendalikan pengalihan hak atas tanah yang

berada di kawasan Ibukota Nusantara. Salah satu metode pengendalian yang dimaksud adalah dengan mewajibkan Notaris untuk mendapat persetujuan sebelum membuat akta perjanjian pengikatan jual beli. Namun, hingga saat ini, tidak ada ketentuan secara khusus yang mengatur bagaimana pemberian persetujuan oleh Otorita Ibukota Nusantara kepada Notaris. Terlebih lagi, akta perjanjian pengikatan jual beli bukan merupakan alat bukti pengalihan hak atas tanah karena belum memenuhi asas tunai dan terang. Selain itu, ketentuan saat ini juga tidak mengatur akibat hukum apabila Notaris membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanpa persetujuan Otorita Ibukota Nusantara. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan ketentuan mengenai pemberian persetujuan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris untuk mewujudkan asas kepastian hukum.

Kata Kunci: Notaris, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Otorita Ibukota Nusantara, Ibukota Nusantara.

PENDAHULUAN

Pada bulan Februari 2022, Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara ("UU IKN") dengan tujuan untuk memindahkan Ibu Kota saat ini di Jakarta, Pulau Jawa, ke Ibu Kota baru di Pulau Kalimantan, yang diberi nama yakni Ibu Kota Nusantara ("IKN"). Di dalam Penjelasan Umum UU IKN disebutkan bahwa tujuan dari dilakukannya pemindahan Ibu Kota Indonesia adalah untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi serta sebagai upaya untuk menangani kesenjangan ekonomi di luar Jawa. Selain itu, dengan dilakukannya pemindahan Ibu Kota Negara, diharapkan menjadi upaya mengendalikan perkembangan penduduk, mengurangi laju kerusakan lingkungan, serta memperbaiki tingkat kenyamanan hidup.

Dengan ditunjuknya Ibu Kota Negara yang baru, tentunya IKN memiliki kekhususan tersendiri dibandingkan daerah-daerah lain, salah satunya adalah dimana UU IKN mengamanatkan pembentukan Otorita Ibu Kota Nusantara ("**Otorita IKN**"), sebagai lembaga negara yang setara dengan kementerian yang melaksanakan Pemerintahan IKN. UU IKN juga memperkenalkan konsep pertanahan baru, yaitu Aset Dalam Penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara atau ADP. Meskipun UU IKN tidak menyebutkan definisi dari ADP secara spesifik, namun di dalam Pasal 30 ayat (3) UU IKN menjelaskan bahwa tanah yang ditetapkan ADP merupakan tanah yang tidak terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan. Hal ini kemudian sesuai dengan definisi ADP dalam Pasal 1 angka Peraturan Menteri Keuangan Nomor 53 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Aset Dalam Penguasaan di Ibu Kota Nusantara, yang menjelaskan bahwa ADP merupakan tanah yang berada di wilayah Ibu Kota Nusantara yang tidak diperuntukan bagi penyelenggaraan pemerintahan.

ADP pada IKN nantinya akan dialokasikan sebagai tanah yang digunakan untuk perumahan, industri serta perkantoran. Melalui skema ADP ini, Pemerintah juga berusaha untuk menarik minat investor sebagai bentuk kontribusi swasta untuk pembiayaan pembangunan IKN.

Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara ("**PP No. 12/2023**"), ADP nantinya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau hak pakai, yang disesuaikan dengan peruntukkan kegiatan usaha, yang mana hak atas tanah tersebut nantinya akan didaftarkan atas nama Pelaku Usaha. Namun pada Pasal 21 ayat (2) PP No.12/2023 mengatur, setiap pengalihan, pewarisan serta pembebanan hak tanggungan terhadap hak atas

tanah pada IKN dapat dilakukan selama mendapat persetujuan dari Otorita.¹ Hal ini juga kemudian diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara (“**Perpres No. 65/2022**”), dimana di dalam Pasal 20 ayat (2) Perpres No. 65/2022 mengatur bahwa pembuatan akta atau surat pengalihan hak atas tanah wajib mendapat persetujuan pengalihan hak atas tanah oleh Kepala Otorita.²

Secara *a quo*, saat ini pengalihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dilakukan oleh Notaris. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“**UU Jabatan Notaris**”). Notaris adalah pejabat umum (Openbare Ambtenaren), dimana sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib untuk bersumpah terlebih dahulu di hadapan menteri.

Mengutip dari pendapat Irawan Soerodjo mengenai pengertian dari Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, maka akta pengalihan hak atas juga merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1860 – Pasal 1875 KUHPerdara, sehingga Notaris sebagai pejabat umum, dapat menjalankan kewenangan tersebut untuk mengkonstatir suatu perjanjian, yang objeknya berupa tanah, ke dalam suatu akta notariil. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya spesialisasi dalam fungsi dan tugas Notaris sebagai pejabat umum sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 UU Jabatan Notaris.³

Mengacu pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) UU Jabatan Notaris tersebut, saat ini pembuatan surat-surat pengalihan hak atas tanah, seperti surat perjanjian jual beli atau akta perjanjian pengikatan jual beli, dapat dilakukan tanpa memerlukan persetujuan dari instansi pemerintah.⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP No. 24/1997”) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (“PP No. 18/2021”) juga mengatur ketentuan yang serupa dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) UU Jabatan Notaris.

Perbedaan pengaturan mengenai pengalihan hak atas tanah secara umum dibandingkan dengan ketentuan pengalihan hak atas tanah yang berada di IKN menimbulkan adanya potensi isu hukum. Di satu sisi, Notaris merupakan pejabat umum yang secara tegas telah diberi kewenangan melalui UU Jabatan Notaris untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah. Di lain sisi, Otorita IKN ditetapkan melalui UU IKN sebagai lembaga setingkat kementerian yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Nusantara. Dimana Otorita IKN diberi kewenangan untuk memberikan persetujuan pembuatan akta pengalihan hak atas tanah.

Maka dari itu, peneliti terdorong meneliti mengenai kewenangan Otorita IKN dalam memberikan persetujuan pengalihan hak atas tanah yang berada di IKN dan implikasi hukum yang ditimbulkan dengan adanya kewenangan Otorita IKN tersebut.

METODE

Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya menguraikan, bahwa penelitian hukum (legal research) merupakan langkah agar mendapatkan pengaturan hukum, landasan hukum atau mengenai pendapat-pendapat hukum agar untuk memperoleh jawaban atas permasalahan-

¹ Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara.

² Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara.

³ Irawan Soerodjo, 2003, “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia”, (Surabaya: Arloka), hlm. 161-162.

⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

permasalahan yang dikaji.⁵ Oleh karena itu, berdasarkan uraian tersebut, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yakni penelitian dengan melakukan peninjauan mengenai adanya kekaburan norma mengenai ketentuan kewenangan Otorita IKN dalam memberikan persetujuan pembuatan akta pengalihan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang digunakan untuk mengkaji masing-masing kewenangan Otorita IKN dan kewenangan Notaris terkait penerbitan akta pengalihan hak atas tanah. Bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini. Bahan hukum primer yang digunakan yaitu peraturan perundang-undangan berupa UU IKN, UU Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan peraturan perundang-undangan lain. Bahan hukum sekunder yang digunakan berupa jurnal hukum, tulisan ilmiah, buku-buku, dan pendapat hukum serta sumber dari internet.

Perolehan serta pengumpulan bahan-bahan hukum di dalam penelitian ini dilakukan dengan melalui studi pustaka yakni dengan menggunakan metode snowball, yakni dimana bahan hukum yang diperoleh, dikumpulkan dan dikelompokkan berdasarkan topik pembahasan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas di dalam penelitian. Data-data kepustakaan yang diperoleh, kemudian ditelaah menggunakan teknik deskriptif, yang selanjutnya di evaluasi, dan dilakukan interpretasi atau penafsiran hukum yang kemudian disimpulkan dengan argumentasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon, wewenang (*bevoedheidi*) didefinisikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*) yang apabila dilihat dari kacamata hukum publik berkaitan dengan kekuasaan (Hadjon, 1997).⁶ Ferrazi memberikan penjelasan bahwa kewenangan merupakan hak untuk melakukan hal tertentu yang memiliki fungsi pengendalian yang meliputi fungsi pengaturan, administrasi, dan supervisi atas suatu urusan tertentu.⁷ Berdasarkan penjelasan di atas, maka bisa disimpulkan bahwa kewenangan memiliki unsur-unsur berupa; pengaruh untuk mengendalikan perilaku subjek hukum; dasar hukum atas wewenang itu sendiri, dan konformitas atau standar wewenang berupa standar umum dan standar khusus.

Dari teori tersebut di atas, untuk mengetahui kewenangan Otorita IKN, dapat merujuk ke beberapa peraturan perundang-undangan yang dijadikan pedoman, yaitu di dalam UU IKN, Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara (“**Perpres No. 62/2022**”), Perpres No. 65/2022 dan Peraturan Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara (“**Perka Otorita No. 1/2022**”).

Mengacu pada ketentuan Pasal 8 jo. Pasal 9 ayat (1) UU IKN, kewenangan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Nusantara secara khusus diberikan Otorita IKN, dimana Otorita IKN dipimpin oleh Kepala Otorita IKN dan dibantu oleh Wakil Kepala Otorita IKN.⁸ Di dalam Pasal 12 UU IKN juga disebutkan bahwa Otorita IKN merupakan penyelenggara Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Nusantara yang diberi kewenangan khusus, dimana kekhususan yang dimaksud adalah pemberian kewenangan: Untuk memberikan perizinan investasi; Untuk memberikan kemudahan berusaha; dan Untuk

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2010, “Penelitian Hukum”, Cet. Keenam, (Jakarta: Kencana), hlm. 35.

⁶ Philipus M. Hadjon, 1997, Tentang Wewenang, Jurnal Yuridika, No. 5 dan No. 6 Tahun XII, September-Desember, hlm. 1.

⁷ Ferrazi dalam Ganjong, 2007, “Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum”, (Bogor: Ghalia Indonesia), hlm. 93.

⁸ Undang-Undang Nomor 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.

memberikan fasilitas khusus kepada pihak yang mendukung pembiayaan dalam rangka kegiatan persiapan, pembangunan dan pemindahan IKN.

Selanjutnya, wewenang, tugas serta struktur organisasi Otorita IKN secara khusus akan diuraikan di dalam Peraturan Presiden. Sebagai peraturan pelaksana atas amanat UU IKN, Perpres No. 62/2022 menguraikan tugas, fungsi dan kewenangan Otorita IKN dalam menjalankan pemerintahan daerah di IKN. Adapun di dalam Pasal 3 ayat (1) Perpres No. 62/2022, disebutkan bahwa tugas Otorita IKN adalah melaksanakan kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Nusantara, dan pengembangan Ibu Kota Nusantara serta Daerah Mitra. Dalam melaksanakan tugasnya, Otorita IKN memiliki beberapa fungsi, salah satunya yakni fungsi untuk memberikan persetujuan terhadap segala pengalihan hak atas tanah di Ibu Kota Nusantara.⁹ Untuk menjalankan tugas dan fungsi Otorita IKN, Kepala Otorita IKN telah menerbitkan Perka Otorita No. 1/2022 yang di dalamnya mengatur secara spesifik bentuk organisasi serta tugas dan fungsi masing-masing unsur di dalam Otorita IKN. Salah satunya bidang perencanaan dan pertanahan yang ada di bawah Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan. Di dalam Pasal 31 Perka Otorita No. 1/2022, disebutkan bahwa tugas dari Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan adalah untuk:¹⁰ Merumuskan perencanaan, pemetaan tata ruang dan detail tata ruang; Melakukan pemantauan dan melakukan perubahan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, perolehan dan pengelolaan terhadap tanah; dan Melakukan pemindahan pusat pemerintahan, personel ASN, Tentara Nasional Indonesia, dan Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Selanjutnya, di dalam Pasal 31 Perka Otorita No. 1/2022, menyebutkan bawa Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan menjalankan fungsi:¹¹

1. Merumuskan kebijakan operasional terkait perencanaan, strategi pembangunan, arah kebijakan, serta melakukan pengembangan kerangka regulasi di bidang perencanaan, tata ruang, dan pertanahan;
2. Menyusun program dan menyusun anggaran perencanaan, tata ruang, dan pertanahan;
3. Menyusun rencana program ekonomi pembangunan Ibu Kota Nusantara;
4. Menyusun dan mengembangkan proses bisnis di bidang perencanaan, tata ruang, serta pertanahan;
5. Melaksanakan kebijakan operasional terkait perencanaan, strategi pembangunan, arah kebijakan, dan pengembangan kerangka regulasi di bidang perencanaan, tata ruang, dan pertanahan;
6. Melakukan koordinasi dan sinkronisasi rencana program ekonomi pembangunan Ibu Kota Nusantara;
7. Melakukan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan operasional perencanaan, strategi pembangunan, arah kebijakan, dan pengembangan kerangka regulasi di bidang perencanaan, tata ruang, dan pertanahan;
8. Melaksanakan proses perolehan dan pengelolaan terhadap tanah di Ibu Kota Nusantara;
9. Menyusun rencana, pelaksanaan dan pemantauan pemindahan pusat pemerintahan, pemindahan personel ASN, TNI, dan Kepolisian Negara Republik Indonesia, serta pemindahan perwakilan negara asing dan perwakilan organisasi/lembaga internasional;
10. Mengawasi, mengevaluasi, dan melaporkan terkait kebijakan operasional perencanaan, strategi pembangunan, arah kebijakan, serta pengembangan kerangka dan kelembagaan di bidang perencanaan, tata ruang, dan pertanahan;

⁹ Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara.

¹⁰ Peraturan Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara.

¹¹ *Ibid.*

11. Melakukan koordinasi dan pelaksanaan kerja sama dengan kementerian, lembaga, dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan fungsi di Otorita Ibu Kota Nusantara;
12. Melakukan koordinasi pelaksanaan kegiatan pejabat fungsional sesuai penugasannya; dan
13. Melaksanakan fungsi lain yang diberikan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Selanjutnya, fungsi Deputy Bidang Perencanaan dan Pertanahan tersebut dilaksanakan oleh Direktorat Perencanaan Makro, secara khusus oleh Direktorat Perencanaan Mikro dan Direktorat Pertanahan. Di dalam Pasal 38 Perka Otorita No. 1/2022, disebutkan bahwa Direktorat Pertanahan ditugaskan untuk menyiapkan perumusan, koordinasi, sinkronisasi, supervisi, evaluasi, dan pengendalian terkait kebijakan di bidang pertanahan.

Adapun dalam melaksanakan tugasnya, Pasal 39 Perka Otorita No. 1/2022 mengatur fungsi-fungsi Direktorat Pertanahan, yaitu:

1. Melakukan koordinasi serta analisa terkait kebijakan di bidang pertanahan;
2. Menyiapkan, menyusun dan melaksanakan proses bisnis dan standar, tata cara, dan kriteria di bidang pertanahan;
3. Melakukan koordinasi terkait perolehan dan pengelolaan terhadap tanah di Ibu Kota Nusantara;
4. Memberikan persetujuan atas pengalihan hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara;
5. Melakukan koordinasi dan harmonisasi terkait pelaksanaan kebijakan pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
6. Melakukan koordinasi, harmonisasi serta supervisi terkait penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Melaksanakan penilaian serta pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi pertanahan; dan
8. Melaksanakan fungsi-fungsi lain yang diberikan oleh Deputy Bidang Perencanaan dan Pertanahan.

Mengacu pada ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Kepala Otorita melalui Direktorat Pertanahan melaksanakan fungsi untuk memberikan persetujuan atas pengalihan hak atas tanah di wilayah IKN.

PP No. 12/2023 dibuat dengan tujuan untuk memberikan Otorita IKN kewenangan khusus yang berkaitan dengan kebijakan pemberian izin untuk berusaha, kemudahan berusaha, serta kelonggaran terkait penanaman modal yang melakukan investasi dan kegiatan ekonomi dan/atau terlibat dalam pembiayaan untuk pembangunan dan pengembangan Ibu Kota Nusantara dan/daerah mitra. Kewenangan Otorita IKN ini diberikan, salah satunya melalui kewenangan untuk mengalokasikan, menggunakan, memanfaatkan, mengalihkan dan/atau melepaskan dan menghapus tanah ADP yang diberikan kepada Otorita IKN dalam bentuk Hak Pengelolaan. Di dalam Pasal 17 PP No. 12/2023, disebutkan bahwa Otorita IKN dapat mengalokasikan tanah Hak Pengelolaan untuk keperluan Pelaku Usaha dengan pemberian hak atas tanah berupa: a) Hak Guna Usaha, b) Hak Guna Bangunan dan c) Hak Pakai. Namun, dalam Pasal 21 PP No. 12/2023, mengatur mengenai segala upaya untuk mengalihkan, mewariskan dan/atau membebaskan hak tanggungan, hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Otorita IKN.¹²

Salah satu tujuan dibuatnya Perpres No. 65/2022 adalah dalam rangka untuk mencegah pengalihan hak atas tanah yang berlebihan dan terindikasi spekulatif, dimana hal ini dituangkan di dalam Pasal 19 Perpres No. 65/2022. Untuk itu, Otorita IKN diberikan kewenangan untuk mengendalikan hak atas tanah yang akan dialihkan terkhusus di wilayah IKN. Pengendalian tersebut dilakukan terhadap tanah yang terdaftar maupun tanah yang belum terdaftar serta dilakukan oleh Kepala Otorita IKN. Adapun Kepala Otorita IKN melakukan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 Perpres No.65/2022 tersebut melalui pengendalian atas perbuatan hukum dengan mekanisme jual beli

¹² Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara.

yang dilakukan dengan: akta PPAT, akta perjanjian pengikatan jual beli dan surat jual beli di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris; dan/atau surat jual beli di bawah tangan lainnya.¹³

Di dalam Pasal 20 ayat (1) Perpres No. 65/2022 mengatur, setiap pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Kepala Otorita IKN. Selanjutnya, di dalam ayat (2) disebutkan bahwa PPAT, Notaris, camat, lurah/kepala desa atau yang pejabat yang berwenang lainnya, wajib mendapat persetujuan pengalihan hak atas tanah dari Kepala Otorita IKN sebelum membuat akta atau surat untuk pengalihan hak atas tanah. Namun, ketentuan ini tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai kapan dan bagaimana prosedur pemberian persetujuan untuk pengalihan hak atas tanah. Selain itu, Perpres No. 65/2022 juga tidak menerangkan mengenai bagaimana status pengalihan hak atas tanah yang tidak disetujui oleh Kepala Otorita IKN.

Di dalam Pasal 1 angka 1 UU Jabatan Notaris, Notaris didefinisikan sebagai: “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Selanjutnya pada Pasal 1 angka 7 UU Jabatan Notaris mengatur: “akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Produk Notaris yang berupa akta otentik diatur dalam ketentuan pasal 1868 KUHPdata, yang mengatur bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Menurut pendapat H.D. Van Wijk/Willem Koijenbelt, kewenangan bersumber dari 3 sumber, yaitu Atribusi, Delegasi dan Mandat. Atribusi merupakan kewenangan yang pemberiannya berdasarkan ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan, dimana kewenangan tersebut diberikan bagi suatu lembaga negara, dan kewenangan tersebut secara berkelanjutan dan terus menerus dapat dilaksanakan, setiap saat ketika diperlukan, yang dilaksanakan di dalam batas-batas yang diatur. Atribusi secara khusus berupa wewenang yang hanya diberikan atau ditetapkan untuk jabatan tertentu. Selanjutnya, Delegasi, merupakan kewenangan yang dilimpahkan kepada suatu kekuasaan pemerintahan dari organ pemerintahan satu untuk organ pemerintahan lain yang dengan dasar peraturan perundang-undangan. Salah satu bentuk delegasi yakni pelimpahan tanggung jawab dan wewenang kepada anak buah atau rekan kerja. Terdapat dua unsur penting dalam pemberian delegasi, yakni tanggung jawab dan wewenang. Apabila seseorang pemimpin menyerahkan tugasnya kepada orang lain dikarenakan orang dapat menyelesaikan tugas tersebut, maka pemimpin tersebut secara hukum dan moral harus ikut bertanggung jawab atas segala akibat yang mungkin akan timbul sebagai akibat dari perbuatan orang yang menerima delegasi itu. Hal ini dikarenakan meskipun tugas tersebut dilimpahkan, tidak secara otomatis menghilangkan kewajiban pimpinan untuk melakukan pengawasan secara langsung dan menghilangkan tanggungjawab terhadap semua yang terjadi di bawah kepemimpinannya. Dengan demikian semua pimpinan yang mendelegasikan tugas dan kewenangan tersebut atau pimpinan yang juga terlibat di dalamnya, secara hukum dan moral harus bertanggung jawab meskipun kesalahan dilakukan dalam batas tugas dan tanggung jawab pimpinan yang terendah dalam organisasi. Yang terakhir, Mandat, merupakan instruksi/arahan yang diberikan kepada seseorang atau beberapa orang untuk dilaksanakan, oleh orang banyak (misal rakyat) dimana orang yang diberi mandat dipercaya untuk melaksanakan kehendak orang banyak tersebut. Mandat juga dikenal dengan pemberian kuasa (mandaatsverlening). Sumber dari mandat sendiri adalah dari suatu proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat yang lebih rendah. Mandat hanya memberikan

¹³ Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara.

sebagian dari wewenang yang dilimpahkan. Selain itu, mandat tidak memindahkan tanggung jawab, sehingga pemilik wewenang tetap bertanggungjawab atas mandat yang diberikan padanya.¹⁴

Kewenangan Notaris sendiri merupakan kewenangan yang bersifat atributif karena diberikan melalui peraturan perundangan-perundangan, yaitu UU Jabatan Notaris. Sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris, Notaris diberikan kewenangan membuat beberapa produk hukum. Adapun produk hukum tersebut berupa akta autentik tentang seluruh perbuatan hukum sebagai contoh, akta perjanjian, dan penetapan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan/atau yang diinginkan oleh para pihak. Notaris kemudian diberikan wewenang untuk menetapkan tanggal akta tersebut dibuat, menyimpan akta serta dokumen-dokumen lain, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, yang dilaksanakan selama akta tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat atau pihak lain yang ditentukan oleh ketentuan undang-undang. Selanjutnya, dalam ayat (2), Notaris juga berwenang melakukan:

1. Pengesahan tanda tangan dan menetapkan tanggal surat dibawah tangan;
2. Pembukuan surat dibawah tangan;
3. Pembuatan salinan dari asli surat dibawah tangan yang memuat rincian sebagaimana ditulis dalam surat tersebut;
4. Pengesahan kecocokan salinan dengan surat aslinya;
5. Penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
6. Membuat Akta terkait pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Adapun wewenang Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan diartikan sebagai wewenang Notaris untuk membuat akta/dokumen yang tidak mencirikan wewenang PPAT untuk membuat akta. Sebagai contoh, Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam hal masih terdapat beberapa syarat peralihan hak atas tanah yang belum terpenuhi. Dalam pelaksanaan wewenang Notaris itu sendiri, terdapat pula batasan-batasan berupa larangan bagi Notaris. Larangan bagi Notaris diatur di dalam Kode Etik Notaris dimana secara materiil, kode etik termasuk ke dalam seperangkat aturan positif yang tertulis atau pun peraturan tidak tertulis yang mengatur mengenai etika berkaitan dengan perilaku dasar yang mana dilakukan dengan menilai tingkah laku umum manusia di mana dapat diberikan penilaian pada saat melaksanakan profesi melalui aturan yang dibuat oleh ikatan profesi yang terkait (Anshori, Noviyanti dan M.S 2022).¹⁵ Saat ini kode etik Notaris yang berlaku merupakan kode etik yang ditetapkan di Banten, pada tanggal 29-30 Mei 2015 yang mengubah Kode Etik Notaris sebelumnya yakni Kode Etik yang ditetapkan tanggal 28 Januari 2005. Kode Etik Notaris menjadi panduan untuk melihat bentuk-bentuk larangan bagi seorang Notaris. Notaris yang melanggar ketentuan di dalam Kode Etik dapat dikenakan sanksi (Saputra dan Djajaputra, 2018).¹⁶ Sedangkan di dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris mengatur mengenai larangan-larangan bagi Notaris, yakni:

1. Mempunyai lebih dari 1 kantor, baik kantor cabang atau pun kantor perwakilan;
2. Memasang papan nama di luar lingkungan kantor
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana Media Cetak dan/atau Elektronik, dalam bentuk:
 - a. Iklan;

¹⁴ Sri Hajati, dkk., 2021, "Politik Hukum Pertanahan Indonesia", (Jakarta: Kencana), hlm. 321-322.

¹⁵ Anshori dalam Tri Noviyanti dan Edith Ratna M.S., 2022, *Akibat Hukum Notaris Mempromosikan Diri Sendiri Di Sosial Media Instagram*, (Jurnal Notarius, Vol. 15 No. 2), hlm. 570.

¹⁶ Riyan Saputra dan Gunawan Djajaputra, 2018, *Penegakan Hukum Terhadap Notaris Yang Mempromosikan Diri Melalui Media Sosial*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.1, No. 1, hlm. 6.

- b. Ucapan selamat;
 - c. Ucapan belasungkawa;
 - d. Ucapan terimakasih;
 - e. Kegiatan pemasaran;
 - f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olahraga.
4. Melakukan kerja sama dengan biro jasa / orang / Badan Hukum yang pada hakikatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
 5. Menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain;
 6. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
 7. Berusaha atau berupaya melalui berbagai cara agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
 8. Memaksa klien dengan cara menahan dokumen yang telah diserahkan dan/atau memberikan tekanan secara psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya;
 9. Secara langsung maupun tidak langsung melakukan upaya yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris;
 10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih kecil dari standar honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan;
 11. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan, termasuk menerima pekerjaan dari karyawan kantor Notaris lain;
 12. Menjelekkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahu kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan maupun rekan sejawat tersebut;
 13. Tidak melakukan kewajiban dan melakukan pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud dalam Kode Etik dengan menggunakan media elektronik, termasuk namun tidak terbatas dengan menggunakan internet dan media sosial;
 14. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi;
 15. Menggunakan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 16. Membuat akta melebihi batas kewajaran yang batas jumlahnya ditentukan oleh Dewan Kehormatan;
 17. Mengikuti pelelangan untuk mendapatkan pekerjaan untuk membuat akta

Apabila ditemukan adanya pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris tersebut, maka akan dijatuhkan sanksi bagi Notaris yang bersangkutan. Secara umum, pertanggungjawaban yang lazim dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi, perdata dan pertanggungjawaban secara Kode Etik. Sanksi disini berperan untuk mewujudkan profesionalisme dan menjaga nama baik profesi. Berdasarkan Pasal 6 angka 1 dan 2 Kode Etik Notaris sanksi bagi Notaris yang mempromosikan jabatannya melalui sosial media yakni: Teguran; Peringatan tertulis; Pemecatan sementara (schorsing) dari keanggotaan Perkumpulan; Pemecatan tetap (Onzetting) dari keanggotaan Perkumpulan; Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Penjatuhan sanksi kepada anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Jamil M, 2022).¹⁷

Sebagaimana diuraikan sebelumnya, kewenangan merupakan kekuatan, kekuasaan untuk mempengaruhi perilaku. Dalam hal ini, terdapat singgungan antara kewenangan Notaris dalam menerbitkan akta perjanjian pengikatan jual beli serta kewenangan Otorita IKN dalam memberikan persetujuan atas akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Ketentuan *a quo* saat ini, tidak menjelaskan secara detail mengenai mekanisme permohonan persetujuan yang harus dilakukan oleh Notaris sebagai pejabat pembuat akta perjanjian pengikatan jual beli.

Apabila dibandingkan dengan skema yang serupa, Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (“BP Batam”) juga memiliki kewenangan yang hampir serupa dengan Otorita IKN. Di dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Kepala BP Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, mensyaratkan adanya persetujuan BP Batam sebelum adanya peralihan hak atas tanah. Namun, yang menjadi perbedaan dengan kewenangan Otorita IKN adalah, Otorita IKN dapat memberikan persetujuan atas pembuatan akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh Notaris. Sehingga, yang perlu mendapat persetujuan bukan hanya dari para pihak dalam peralihan tanah, namun juga pejabat-pejabat yang membuat akta, dalam hal ini Notaris, juga wajib mendapat persetujuan dari Otorita IKN.

Ketentuan mengenai kewenangan Otorita IKN ini juga menimbulkan kekaburan hukum (*vague norm*) dimana tidak ada implikasi yang jelas atas dokumen berupa akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat tanpa persetujuan Otorita IKN. Hal ini dikarenakan akta perjanjian pengikatan jual beli tunduk pada ketentuan pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdara karena ruh akta perjanjian pengikatan jual beli adalah merupakan sebuah perjanjian dan bagian dari lingkup hukum keperdataan. Ketentuan tersebut juga menunjukkan adanya pertentangan antara kewenangan yang dimiliki oleh Notaris sebagaimana disebutkan di dalam UU Jabatan Notaris dengan kewenangan Otorita IKN itu sendiri, terutama dalam pembuatan suatu akta. Tidak adanya aturan yang jelas mengenai garis koordinasi antara Otorita IKN dengan Notaris menimbulkan ketidakpastian mengenai bagaimana peran dari masing-masing pejabat dan lembaga dalam hal pembuatan sebuah akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang berada di wilayah Ibu Kota Nusantara.

Selain itu, pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli belum mensyaratkan adanya pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, karena mengacu pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri agraria/Kepala badan Pertanahan nasional Nomor 3 Tahun 1997, pengalihan tanah wajib memenuhi asas tunai dan terang. Tunai berarti penjual telah menerima pembayaran penuh (lunas) dari pembeli dan terang berarti didasarkan oleh bukti-bukti kepemilikan yang jelas dan dapat dibuktikan. Sehingga, ketentuan *a quo* mengenai persyaratan pengalihan hak atas tanah di IKN masih menimbulkan pertanyaan dan interpretasi yang tidak seragam. Tentunya hal ini menimbulkan adanya potensi timbulnya ketidakpastian hukum bagi masyarakat secara umum, yang mana justru berseberangan dengan tujuan hukum itu sendiri.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa ketentuan pengendalian kepemilikan tanah di IKN untuk mencegah adanya spekulasi harga tanah masih merupakan prioritas. Hal ini bertujuan karena tanah adalah komoditas yang terbatas dan oleh karenanya

¹⁷ Jamil M., 2018, *Sanksi Pelanggaran Kode Etik Notaris oleh Majelis Pengawas Daerah*, Supremasi Hukum, No. 2, hlm. 18.

negara wajib hadir untuk menjaga agar tanah dapat digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dan secara berkelanjutan. Bentuk terobosan pemerintah agar dapat mengendalikan harga komoditas tanah di IKN adalah dengan dibentuknya Otorita IKN sebagai lembaga yang berwenang menyelenggarakan pemerintahan daerah di IKN. Selain itu, Otorita IKN juga diberikan wewenang untuk memberikan persetujuan terhadap semua penerbitan surat dan akta pengalihan hak tanah, salah satunya persetujuan terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris. Namun, hal ini menimbulkan kekaburan hukum dengan tidak adanya ketentuan mengenai bagaimana mekanisme pemberian persetujuan oleh Otorita IKN hingga akibat hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat tanpa persetujuan Otorita IKN.

Oleh karena itu, diperlukan revisi Perpres No. 65/2022 mengenai syarat persetujuan Otorita IKN terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris. Hal ini dikarenakan akta perjanjian pengikatan jual beli merupakan produk hukum berupa perjanjian yang belum memenuhi asas tunai dalam rangka pengalihan hak tanah, sehingga tidak ada urgensi dibutuhkannya persetujuan Otorita IKN terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris.

REFERENSI

- Ernis, Yul, 2018, Implikasi Penyuluhan Hukum Langsung Terhadap Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Hak Asasi Manusia Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI.
- Ganjong, 2006, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor.
- Hadjon, Philipus M., 1997, "Tentang Wewenang", *Jurnal Yuridika* No. 5 dan 6 Tahun XII.
- Hadjati, Sri, 2021, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Penerbit Kencana, Jakarta.
- M. Jamil, 2018, "Sanksi Pelanggaran Kode Etik Notaris oleh Majelis Pengawas Daerah", *Supremasi Hukum*, No. 2
- Marzuki, Peter Mahmud, 2011, *Penelitian Hukum*, Penerbit Kencana, Jakarta.
- Mido, M.T.C., Nurjaya I. N, & Safa'at, R., *Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*, Lentera Hukum 5.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara.
- Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara.
- Peraturan Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara.
- Saputra, Riyan dan Djajaputra, Gunawan, 2018 "Penegakan Hukum Terhadap Notaris Yang Mempromosikan Diri Melalui Media Sosial", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.1, No. 1.
- R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, (2016).
- Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Arloka Surabaya.
- Supriadi, 2008, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 3 tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.

Yustica, Anugrah. Ngadino, dan Novira Maharani Sukma, 2020, “Peran Etika Profesi Notaris sebagai Upaya Penegakan Hukum.” *Notarius* 13, No. 1.