

**IMPLEMENTASI PERATURAN GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR NOMOR  
6 TAHUN 2020 TENTANG PENGENDALIAN PERALIHAN, PENGGUNAAN  
TANAH DAN PERIZINAN PADA KAWASAN CALON IBU KOTA NEGARA DAN  
KAWASAN PENYANGGA DI KECAMATAN SEPAKU KABUPATEN PENAJAM  
PASER UTARA PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

Setyawan Muttaqin

NPP. 30.0977

*Asdaf Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur*

*Program Studi Studi Kebijakan Publik*

Email: [setyawanmuttaqin16@gmail.com](mailto:setyawanmuttaqin16@gmail.com)

Pembimbing Skripsi: Dr. Ahmad Averus, S.STP, M.Si

Email: [ahmadverus@ipdn.ac.id](mailto:ahmadverus@ipdn.ac.id)

**ABSTRACT**

**Problem Statement/Background (GAP):** *The relocation of the National Capital to East Kalimantan has caused land buying and selling prices to increase and it is still identified that there are people who sell their land through e-commerce and carry out private land buying and selling transactions. So to overcome this problem the Governor of East Kalimantan issued Governor Regulation Number 6 of 2020, with this regulation, people whose territories are included in the delineation cannot sell their land.* **Purpose:** *The purpose of this study is to describe and find out the supporting and inhibiting factors as well as efforts to overcome obstacles in the implementation of the East Kalimantan Governor Regulation Number 6 of 2020 concerning control of transition, land use and permits in the Prospective National Capital City area and buffer zones.* **Method:** *The research method used is a qualitative method with data collection techniques used through observation, interviews, and documentation. This study uses Merilee's theory. S. Grindle which includes Policy Content and Policy Context with 9 indicators in it. Informants in the study were Head of Management and Empowerment of the Land Agency of North Penajam Paser district, Sepaku sub-district head, Head of Land and Natural Resources Management Head of Sepaku sub-district, Pemaluan village head, and the community.* **Results:** *From this research it was found that during the implementation of this policy the implementation was not maximized due to various kinds of dynamics that occurred in the field. The regulations issued by the government are quite strict from Governor Regulations to Governor Circulars. However, community compliance is still lacking, so the efforts made by the government are to continue to coordinate with related parties as well as conduct socialization and provide understanding to the community.* **Conclusion:** *Suggestions in this study are that the government continues to coordinate and it is hoped that these regulations can be revised so as to provide leeway in making land legality letters or transitions so that small-scale land buying and selling transactions can be carried out, for example, plots of land.*

**Keywords:** *Implementation, Buying and selling of land, Land*

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Pemindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur menyebabkan harga jual beli tanah meningkat serta masih teridentifikasi adanya masyarakat yang menjual tanahnya melalui e-commerce dan melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Sehingga untuk mengatasi permasalahan tersebut Gubernur Kalimantan Timur mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020, dengan adanya peraturan tersebut masyarakat yang wilayahnya masuk dalam deliniasi tidak bisa menjual tanahnya. **Tujuan:** Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mendeskripsikan serta mengetahui faktor-faktor yang menjadi pendukung dan penghambat serta upaya mengatasi hambatan dalam pelaksanaan kebijakan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga. **Metode:** Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data yang digunakan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan teori Merilee. S. Grindle yang meliputi Isi Kebijakan dan Konteks Kebijakan dengan 9 indikator didalamnya. Informan dalam penelitian adalah Kasi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan kabupaten Penajam Paser Utara, Camat Sepaku, Kasi Pertanahan dan Pengelolaan SDA Kecamatan Sepaku, Lurah Pemaluan, dan masyarakat. **Hasil:** Dari penelitian ini ditemukan bahwa selama melaksanakan implementasi kebijakan ini belum maksimalnya dalam pelaksanaannya karena berbagai macam dinamika yang terjadi dilapangan. Regulasi yang dikeluarkan pemerintah cukup tegas dari Peraturan Gubernur sampai dengan Surat Edaran Gubernur. Namun kepatuhan masyarakat masih kurang sehingga upaya yang dilakukan pemerintah yaitu terus melakukan koordinasi kepada pihak terkait serta melakukan sosialisasi dan pemberian pemahaman kepada masyarakat. **Kesimpulan:** Saran dalam penelitian ini yaitu pemerintah terus melakukan koordinasi dan di harapkan Peraturan tersebut bisa di revisi agar memberi kelonggaran dalam hal pembuatan surat legalitas tanah atau peralihan sehingga untuk transaksi jual beli tanah dengan skala kecil dapat dilakukan misalnya tanah kavlingan.

**Kata Kunci : Implementasi, Jual beli tanah, Pertanahan**

### I. PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Sebagai dasar kebijakan di bidang pertanahan, yang ada di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yaitu “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” hal tersebut disampaikan untuk 2 mencapai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, termasuk tanah. Adapun penerapan dari ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sehingga dalam pengendalian jual beli tanah atau perizinan yang ada di kawasan Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga, Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan melakukan pengendalian terhadap kepemilikan, penggunaan, peralihan, dan penguasaan tanah untuk kepentingan umum.

Mengantisipasi permasalahan tersebut, Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur telah mengeluarkan aturan yang mengatur tentang pengelolaan tanah melalui Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga. Peraturan Gubernur Kalimantan Timur tersebut mengacu pada Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik



Indonesia Tahun 1945 khususnya ketentuan Pasal 33 Ayat (3) berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Presiden Republik Indonesia menetapkan Kalimantan Timur sebagai Calon Ibu Kota Negara Baru sehingga Kalimantan Timur merupakan salah satu provinsi di ujung timur pulau Kalimantan yang berbatasan dengan Kalimantan Utara, Kalimantan Tengah, dan Kalimantan Selatan. Kalimantan Timur memiliki luas total 127.346,92 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk 3.793.152 pada tahun 2020. Kalimantan Timur merupakan daerah berpenduduk paling sedikit keempat di Nusantara, dinamai dari ibu kota provinsinya, Samarinda. Sehingga Ibu Kota Negara baru dipindahkan ke Provinsi Kalimantan Timur tepatnya di Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kabupaten Kutai Kartanegara. Dalam hal ini peraturan-peraturan itu semua intinya untuk mengatur seluruh pertanahan di wilayah Ibu Kota Negara (IKN) untuk saat ini dibekukan, sampai dengan Badan Otorita Ibu Kota Negara (IKN) sudah berfungsi baru akan kembali dibuka, hal ini dilakukan supaya tidak ada spekulasi tanah yang tidak diinginkan.

Berdasarkan uraian diatas dan pentingnya peran Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara khususnya Pemerintah Kecamatan Sepaku dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan seperti harga jual tanah yang tinggi dan dapat menghilangkan transaksi jual beli tanah di bawah tangan, dengan menjalankan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga sehingga permasalahan tersebut memiliki solusinya untuk pemerintah dan juga masyarakat agar pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) dapat berjalan dengan lancar.

## **1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)**

Dalam pemilihan Ibu Kota Negara Baru di Provinsi Kalimantan Timur ditemukannya permasalahan pertanahan di Kabupaten Penajam Paser Utara khususnya di Kecamatan Sepaku, yaitu harga jual beli tanah di Kecamatan Sepaku menjadi naik sehingga fenomena pemindahan Ibu Kota Negara Baru yang saat ini terjadi sehingga di beritakan lahan di sekitaran kawasan Ibu Kota Negara (IKN) harga jualnya meningkat menjadi 10 kali lipat, hal ini bisa saja terjadi mengingat perkembangan pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) akan berdampak signifikan bagi wilayah sekitarnya, yang menyebabkan permintaan pembelian tanah di wilayah tersebut meningkat Jadi harga tanah akan naik karena menganggap tanah pedesaan menjadi kota dan jika harga naik orang bersedia membeli barang karena permintaan meningkat hal tersebut disampaikan oleh menteri ATR Sofyan Djalil. Sebelumnya kenaikan harga tanah di sekitar kawasan Ibu Kota Negara (IKN) menjadi fenomena yang terlihat saat ini di Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur yang wilayahnya berada di dekat area Ibu Kota Negara Baru, hal tersebut terjadi sejak pengumuman pemindahan Ibu Kota Negara dari Jakarta ke Kalimantan Timur pada tahun 2019, Akibatnya, harga tanah mulai naik, dan kini harga tanah naik sekitar 5-10 kali lipat dibanding sebelum pengumuman relokasi Ibu Kota Negara baru.

Sehingga berbagai permasalahan tersebut membutuhkan penyelesaian yang cepat, tepat dan komprehensif sehingga memiliki kepastian terhadap proses terjadinya jual beli tanah yang ada di Ibu Kota Negara Baru. Lebih lanjut Menteri ATR/BPN Sofyan Abdul jalil mengatakan beberapa kebijakan pertanahan dibuat untuk pembangunan Ibu Kota Negara (IKN), seperti Peraturan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 22 Tahun 2019 tentang Pengawasan dan Pengendalian Transaksi Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Di Lokasi Ibu Kota Negara (IKN), Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan di kawasan Ibu Kota Negara (IKN) dan kawasan penyangga serta surat edaran Kantor



Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur terkait pembatasan penjualan atau pembelian tanah di kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara.

### **1.3. Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu. Penelitian dari Meilyanti Putri Anzani (2016) yang berjudul “Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak” adalah penelitian yang dilakukan untuk mengkaji implementasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak dalam peralihan hak jual beli tanah dan bangunan di Kota Pontianak.

Penelitian dari Apri Munandar & Arnia Fajarwati (2015) yang berjudul “Pengaruh Implementasi Kebijakan Terhadap Efektivitas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang” adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh implementasi kebijakan terhadap efektifnya penerbitan akta jual beli tanah di Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang.

Penelitian dari Enny Widyastuty (2011) yang berjudul “Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)” adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui alasan masyarakat dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Kudus, serta pengadministrasian pertanahan di desa, khususnya jual beli tanah di bawah tangan yang dianggap benar oleh masyarakat, dan proses pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Penelitian dari Wicipto Setiadi, Muhammad Arafah Sinjar & Heru Sugiyono (2019) yang berjudul “Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor” adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang masih menyebabkan terjadinya transaksi jual beli tanah di desa Tanjungsari, serta bagaimana implementasi Peraturan Pemerintah terkait dengan pola jual beli tanah dan bagaimana proses pendaftaran yang dilakukan.

Penelitian dari Wilan (2018) yang berjudul “Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan (Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)” adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui bentuk perjanjian jual beli di bawah tangan terhadap hak milik atas tanah yang telah bersertifikat, peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli terhadap tanah yang bersertifikat, dan akibat hukum surat perjanjian jual beli dibawah tangan terhadap hak milik atas tanah yang bersertifikat.

### **1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu. Pada penelitian yang dilakukan oleh Meilyanti Putri Anzani yang berjudul “Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak” menggunakan teori Charles. O. Jones dengan indikator organisasi, interpretasi dan aplikasi serta lokasi penelitian Kota Pontianak.

Penelitian yang dilakukan oleh Apri Munandar & Arnia Fajarwati yang berjudul “Pengaruh Implementasi Kebijakan Terhadap Efektivitas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang” menggunakan dua teori yaitu teori analisis dari Maarse dan teori Steers dengan metode penelitian survey eksplanatif di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang.

Penelitian yang dilakukan oleh Enny Widyastuty yang berjudul “Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)” lokasi penelitiannya di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah.

Penelitian yang dilakukan oleh Wicipto Setiadi, Muhammad Arafah Sinjar & Heru Sugiyono yang berjudul “Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor” lokasi penelitiannya di Desa Tanjungsari, Kabupaten Bogor

Penelitian yang dilakukan oleh Wilan yang berjudul “Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan (Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)” sumber data berasal dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer.

### **1.5. Tujuan**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, menganalisis dan mendeskripsikan implementasi Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah Dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga Di Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur, faktor penghambat dan pendukung serta upaya untuk mengatasi dan mengoptimalkannya.

## **II. METODE**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian dengan cara pendekatan kualitatif, dengan ini data yang nanti dikumpulkan berupa naskah hasil dari wawancara, dokumen pribadi, dokumen resmi dan catatan lapangan lainnya. Penelitian ini menggunakan 10 orang informan dalam menunjang penelitian untuk mendapatkan informasi. Dalam suatu penelitian informan secara sengaja ditemukan oleh penulis sesuai dengan pertimbangan tertentu terlebih dikarenakan para informan merupakan orang yang paham dalam masalah pertanahan yang ada di Kecamatan Sepaku.

Dalam penelitian ini, yang akan menjadi instrumen penelitiannya yaitu peneliti itu sendiri karena peneliti merupakan instrumen kunci yang menetapkan fokus penelitian, menetapkan informan sebagai sumber data, melakukan analisis data, reduksi data, menilai kualitas data serta mengumpulkan data dan membuat penarikan kesimpulan yang peneliti temukan di lapangan. Untuk mencari data dan informasi dari informan maka menggunakan pedoman observasi, dokumentasi dan wawancara sebagai instrumen pendukung penelitian. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur karena digunakan pedoman untuk menggali informasi sedalam-dalamnya sesuai kenyataan yang ada di lapangan, pendekatan kualitatif dalam penelitian ini sangat berperan penting karena peneliti harus datang secara langsung dan melihat bagaimana kondisi yang ada di lapangan tempat penelitian.

Pengumpulan data merupakan teknik yang dilakukan secara sistematis dengan standar yang telah ditetapkan untuk memperoleh data yang diperlukan. Menurut Sugiyono (2020:296) mengatakan bahwa “Teknik pengumpulan data adalah teknik yang paling utama dalam penelitian, karena memiliki tujuan dari penelitian yaitu memperoleh data. Menurut Sugiyono (2020) analisis data memiliki sifat induktif, dimana dengan kata lain dalam menganalisis berdasarkan data, serta dalam pengembangan hipotesis dirumuskan berdasarkan data yang di cari secara berulang-ulang, apakah hipotesis diterima atau ditolak dengan menggunakan data yang terkumpul. Suatu hipotesis berkembang menjadi teori jika ternyata diterima berdasarkan data yang dikumpulkan secara berulang-ulang menggunakan teknik triangulasi.



### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Implementasi Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga**

Dalam menyusun suatu kebijakan, hal yang paling utama dan penting untuk diperhatikan adalah isi dari kebijakan tersebut, dimana isi kebijakan tersebut harus memenuhi kebutuhan kelompok sasaran kebijakan tersebut. Isi kebijakan merupakan faktor terpenting dari keberhasilan penyelenggaraan kebijakan, karena kualitas kebijakan dianggap berhasil apabila telah melewati tahapan penyusunan kebijakan dan penetapan isi kebijakan sebelum dikeluarkan dan dilaksanakan. Dalam dimensi isi kebijakan terdapat 6 indikator didalamnya. Dalam pelaksanaan kebijakan pengendalian peralihan terhadap penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga ini akan dilihat apakah kebijakan tersebut telah sejalan dengan teori dari Merilee S. Grindle, berikut ini merupakan penjelasannya menurut dimensi Isi Kebijakan per indikatornya.

##### **a. Kepentingan yang terpengaruh**

Menurut indikator dari implementasi kebijakan menurut Grindle manfaat pertama yang dipengaruhi oleh suatu kebijakan, dalam proses implementasi kebijakan ini manfaat yang dipengaruhi oleh kebijakan berarti sebagai keinginan Pemerintah dan juga masyarakat yang memiliki tanah di kawasan Ibu Kota Negara Baru. Hasil wawancara peneliti dengan Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan kabupaten Penajam Paser Utara yang bernama Ibu Noor Santy Haqim, S.T menyatakan bahwa : Dengan adanya pemindahan Ibu Kota Negara Baru di Kalimantan Timur tepatnya di Kecamatan Sepaku secara tidak langsung membuat terjadinya peningkatan permintaan akan tanah yang ada di kawasan IKN. Sehingga pemerintah membuat regulasi tentang pengendalian peralihan penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga agar pembangunan Ibu Kota Baru dapat berjalan dengan lancar. Hasil dari wawancara ini dapat peneliti berikan pendapat bahwa pemindahan Ibu Kota Negara Baru ini merupakan hal yang baik akan tetapi menimbulkan terjadinya permintaan tanah yang meningkat di kawasan IKN.

Selanjutnya dari hasil observasi lapangan memang permintaan tanah yang tinggi terjadi dikarenakan masyarakat pendatang yang meningkat. Selama observasi peneliti juga melihat banyak tanah masyarakat yang di sewa karena transaksi jual beli tanah tidak bisa dilakukan. Hal ini membuat masyarakat hanya menyewakan tanahnya saja. Selanjutnya, berdasarkan wawancara dengan Camat Sepaku bapak Waluyo, S. Sos yang mengatakan : “Sebenarnya kebijakan ini dikeluarkan untuk mengendalikan peralihan tanah yang berada di kawasan Ibu Kota Negara dimana yang terjadi sebelum adanya regulasi tersebut antusias masyarakat yang memiliki tanah di Sepaku sangat tinggi ingin menjual tanahnya dengan harga yang tinggi hal ini yang membuat pemerintah sulit mengatasi permasalahan tersebut karena hal itu merupakan keinginan masyarakat sendiri dan pemerintah Kecamatan Sepaku tidak bisa melarang sehingga dikeluarkannya terlebih dahulu Peraturan Bupati Nomor 22 Tahun 2019 tentang pengawasan dan pengendalian transaksi jual atau beli tanah atau peralihan hak atas tanah selanjutnya untuk mempertegas kembali Gubernur Kalimantan Timur juga mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga, hal tersebut bertujuan untuk mengantisipasi permasalahan pertanahan yang terjadi”.

**b. Jenis manfaat yang akan dihasilkan**

Jenis manfaat yang dihasilkan merupakan suatu nilai dari sebuah kemanfaatan yang dihasilkan dari adanya implementasi Peraturan Gubernur tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga di Kabupaten Penajam Paser Utara Kecamatan Sepaku. Kebijakan ini bertujuan untuk mengendalikan peralihan terhadap penggunaan tanah dan perizinan agar tidak adanya masyarakat yang menjual tanahnya dengan sembarangan orang. Pemindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur menyebabkan permintaan 81 akan tanah meningkat. Oleh sebab itu, harapan dari kebijakan ini dapat memberikan manfaat yang tinggi sesuai dengan permasalahan yang ada di masyarakat sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kebijakan pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga menurut Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan kabupaten Penajam Paser Utara Ibu Noor Santy Haqim, S.T :

Adanya kebijakan Peraturan Gubernur ini membuat transaksi jual beli tanah terhenti dan pembuatan legalitas tanah tidak bisa dilakukan untuk wilayah yang masuk dalam delinasi IKN. Contohnya Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara sedang melaksanakan program PTSL untuk seluruh Kecamatan yang ada di Kabupaten Penajam Paser Utara, target dari BPN wilayah Kecamatan Sepaku merupakan wilayah yang besar dalam program PTSL tersebut namun dengan adanya Peraturan Gubernur tersebut program tersebut dihentikan sampai dengan batas waktu yang tidak ditentukan, sehingga manfaat dari Peraturan Gubernur tersebut betul-betul dirasakan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara Berdasarkan hasil wawancara diatas, maka dapat peneliti pahami bahwa Peraturan Gubernur ini sangat berpengaruh bagi pelaksana kebijakan seperti yang dirasakan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, hal tersebut menyebabkan terhambatnya proses pemberian program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dimana program tersebut merupakan inovasi dari Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat seperti sandang, pangan dan papan. Program tersebut juga diatur dalam Permen Nomor 12 tahun 2012 tentang PTSL dan 82 Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018. Akan tetapi untuk daerah yang masuk dalam wilayah IKN tidak bisa melakukan program tersebut.

**c. Derajat Perubahan yang diinginkan**

Perubahan yang diinginkan dalam penelitian ini adalah kejelasan tujuan yang ditetapkan untuk implementasi kebijakan pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan di kawasan calon Ibu Kota Negara dan penyangga. Tentunya tidak lepas dari adanya tujuan atau sasaran yang dapat dicapai, karena indikator ini menunjukkan seberapa besar perubahan yang ingin dicapai melalui implementasi kebijakan tersebut. Manfaat yang diperoleh berkaitan erat dengan perubahan yang diharapkan dari suatu kebijakan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, menurut Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan kabupaten Penajam Paser Utara Ibu Noor Santy Haqim, S.T mengatakan sebagai berikut :

Dalam peraturan ini diharapkan Pemerintah dapat melakukan revisi dengan melonggarkan proses peralihan tanah dimana saat ini Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara sedang melakukan program pemberian sertifikat gratis dimana wilayah Kecamatan Sepaku merupakan target yang besar dalam pembuatan sertifikat tanah, dengan adanya Peraturan Gubernur Ini menyebabkan untuk wilayah Sepaku tidak dikeluarkannya izin baru sampai dengan waktu yang tidak ditentukan. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, peneliti berpendapat



bahwa pemberian kelonggaran dalam pemberian sertifikat gratis perlu dilakukan karena meringgatkan wilayah Sepaku sebagian besar masuk dalam wilayah IKN hal tersebut dilakukan agar masyarakat mendapatkan legalitas hukum yang kuat dan juga Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara dapat menjalankan program pemberian sertifikat gratis tersebut.

**d. Kedudukan pembuatan kebijakan**

Dalam isi kebijakan menunjukkan kedudukan para pengambil keputusan, tentu banyak pengambil keputusan yang dapat mempengaruhi proses implementasi kebijakan dalam artian semakin banyak pengambil keputusan yang terlibat maka semakin sulit dan rumit implementasinya. Sebelum adanya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga, Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara telah membuat Peraturan Bupati Nomor 22 Tahun 2019 tentang pengawasan dan pengendalian transaksi jual atau beli tanah atau peralihan hak atas tanah. Namun Gubernur Kalimantan Timur memperkuat kembali dengan dikeluarkannya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga dan diperkuat kembali dengan Surat Edaran Nomor 3/SE-400.HR.02/II/2022 tentang pembatasan penerbitan dan pengalihan hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Negara. Sehingga Kedudukan pembuat kebijakan dalam kebijakan ini adalah pemerintah eksekutif dalam hal ini Gubernur Kalimantan Timur. Selanjutnya ditindak lanjuti oleh Bupati Kutai Kartanegara, Bupati Penajam Paser Utara, Walikota Balikpapan, Camat/PPATS, Lurah/Kepala Desa di Kawasan Calon IKN dan penyangganya, PPAT di wilayah kerja Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kota Balikpapan, Notaris dan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan perijinan Provinsi sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya. Pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga dalam wawancara dengan Bapak Waluyo S. Sos selaku Camat Sepaku mengatakan : “Kebijakan tersebut memang tugas kami yang ada di Kecamatan Sepaku sesuai dengan perintah Gubernur. Namun dalam menjalankannya kami tidak bisa berjalan sendiri, harus ada bantuan dari pihak lain untuk memaksimalkan berjalannya kebijakan ini. Seperti halnya dalam permasalahan jual beli tanah dengan mencegah potensi adanya mafia tanah, spekulasi tanah dan okupasi dari pihak-pihak yang tidak berkepentingan harus bekerjasama dengan tim terpadu yang di jelaskan didalam Peraturan Gubernur ini. Selain itu kami bekerja sama dengan Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara untuk berkoordinasi tentang batas wilayah IKN, kerjasama tersebut harus berjalan dengan baik agar kebijakan yang dibuat dapat berjalan dengan baik”.

Dari hasil wawancara ini peneliti dapat melihat koordinasi yang dilakukan Pemerintahan Kecamatan Sepaku sudah dilakukan dengan baik bersama dengan pihak yang terlibat didalam Peraturan Gubernur. Namun untuk mencapai tujuan keberhasilan kebijakan ini, perlu mendapat dukungan dari OPD lain sesuai dengan mandatnya, untuk implementasi yang efektif, perlu untuk mengkoordinasikan dan mengintegrasikan masalah pertanahan agar implementasi dapat berjalan efektif. Berdasarkan temuan peneliti, kerjasama dalam pengambilan keputusan telah berjalan dengan baik, meskipun masih terdapat beberapa kendala yang menghadang.

**e. Pelaksana program**

Dalam implementasi kebijakan, implementasi kebijakan menentukan keberhasilan tujuan kebijakan. Proses implementasi kebijakan sebenarnya tidak hanya melibatkan tindakan lembaga



yang bertanggung jawab atas program yang dilaksanakan, tetapi juga melibatkan jaringan kekuatan politik, ekonomi, dan sosial yang secara langsung dapat mempengaruhi perilaku semua pihak untuk mencapai tujuan kelompok. Kebijakan juga dapat mempengaruhi perilaku semua pihak, yang pada akhirnya mempengaruhi tujuan politik baik secara negatif maupun positif. Implementasi kebijakan dapat juga dikatakan bahwa para pelaksana dari sebuah kebijakan ini adalah penyedia dan juga pemberi pelayanan kepada masyarakat, selain itu pelaksanaan program juga merupakan referensi dan juga tolak ukur untuk melihat seberapa baik kebijakan tersebut dapat diimplementasikan. Kebijakan pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga sudah seharusnya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan masyarakat yang ada di IKN. Hal tersebut diungkapkan oleh Camat Sepaku, ia mengatakan :

*Sudah seharusnya Peraturan Gubernur ini kita laksanakan karena wilayah Kecamatan Sepaku merupakan wilayah yang masuk dalam delinasi IKN, Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 ini memang ditujukan untuk wilayah yang masuk dalam delinasi IKN seperti Kecamatan Sepaku.*

Berdasarkan hasil wawancara peneliti berpendapat bahwa dalam penerapan Peraturan Gubernur ini memang seharusnya dijalankan dengan baik dengan penuh pengawasan, karena yang kita ketahui seluruh wilayah Kecamatan Sepaku masuk dalam kawasan IKN, sehingga pelaksanaan kebijakan ini dapat diterapkan sesuai apa yang diharapkan oleh Pemerintah dan juga masyarakat Sepaku.

Kasi Pemerintahan Kecamatan Sepaku Ibu Dirnawati, A.Md yang mengurus masalah pertanahan, ia menjelaskan bahwa :

*Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 ini memang sedang kami jalankan sesuai dengan isi dari pergub ini, karena ruang lingkungnya masuk di wilayah Kecamatan Sepaku, sehingga kami mengikuti peraturan yang ada dan semenjak peraturan tersebut dikeluarkan kami Pemerintah Kecamatan Sepaku tidak lagi mengeluarkan surat izin atas tanah kecuali wilayah yang hanya sebagian masuk dalam delinasi IKN.*

Berdasarkan pernyataan dari informan diatas, dapat peneliti simpulkan bahwa pelaksanaan program mengenai kebijakan Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga sudah dilaksanakan dengan cukup baik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

#### **f. Sumber daya yang dilibatkan**

Implementasi kebijakan tentunya harus didukung oleh sumber daya yang memadai dan mendukung untuk menjamin kelancaran implementasi kebijakan, karena sumber daya merupakan salah satu kunci keberhasilan proses implementasi kebijakan di lapangan. Karena meskipun isi kebijakan sudah terkoordinasi dengan baik, implementasi tidak akan terkelola dan terlaksana secara efektif jika sumber daya untuk mengimplementasikan kebijakan kurang. Dalam implementasi suatu kebijakan, haruslah didukung oleh adanya sumber daya yang memadai sehingga dapat memberikan pengaruh yang besar dalam hal pelaksanaan kebijakan tersebut yang dapat memberikan pengaruh yang positif dan juga bermanfaat bagi kepentingan umum dan juga agar kebijakan tersebut dapat berjalan dan berfungsi dengan efektif dan efisien.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Tokoh Adat Paser yang ada di Kecamatan Sepaku Bapak Darmawi, ia mengatakan bahwa : Dalam pengimplementasian Peraturan Gubernur ini kami masyarakat adat mengetahui dengan adanya pergub ini karena didalam peraturan tersebut disampaikan juga, bahwa memberi perlindungan serta penghormatan terhadap hak atas tanah



masyarakat lokal yang ada di kawasan IKN. Sehingga kami masyarakat lokal khususnya Suku Paser mendukung dengan adanya Peraturan Gubernur tersebut.

Dalam wawancara yang dilakukan peneliti maka peneliti sampaikan bahwa masyarakat Suku Paser yang ada di Kecamatan Sepaku sampai saat ini mendukung dengan adanya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tersebut, dimana disampaikan dalam pasal 4 huruf d mengatakan bahwa memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak atas tanah masyarakat lokal dari praktik diskriminasi, sehingga masyarakat Suku Paser mendukung dengan adanya Peraturan Gubernur Tersebut. Berdasarkan wawancara Peneliti dengan Tokoh Masyarakat Bapak Dawir sebagai anggota Forum Kesepakatan Masyarakat Sepaku, pada tanggal 26/01/2023 bertempat di rumah Bapak Dawir, ia menjelaskan bahwa : Penerapan implementasi Peraturan Gubernur tersebut kami sudah mengetahuinya dan saat ini kami berusaha untuk terus mensosialisasikan peraturan tersebut agar seluruh masyarakat yang berada di Kecamatan Sepaku mengetahuinya, sehingga pelaksanaannya peraturan tersebut dapat berjalan dengan maksimal Dengan ini peneliti memberikan pendapat hasil wawancara diatas yaitu masyarakat Kecamatan Sepaku sebagian besar mengetahui peraturan tersebut akan tetapi adanya masyarakat yang belum mengetahuinya dikarenakan kurangnya informasi yang diperoleh, sehingga perlu adanya penyampaian terus menerus sampai dengan kebijakan ini dapat berjalan dengan baik.

Berdasarkan hasil observasi yang peneliti dapatkan selama penelitian, peneliti dapat menyimpulkan bahwa Tokoh adat dan Tokoh Masyarakat mendukung dengan kebijakan Gubernur tersebut dan sebagian besar masyarakat mengetahui adanya Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 namun perlu ditingkatkan lagi agar seluruh masyarakat Sepaku dapat mengetahuinya lagi dan implementasi kebijakan tersebut dapat berjalan dengan maksimal.

Peneliti menyimpulkan dari dimensi Isi Kebijakan teori Merilee S. Grindle mengenai Kebijakan pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga ini sudah diimplementasikannya kebijakan ini yang dilaksanakan oleh Bupati Kutai Kartanegara, Bupati Penajam Paser Utara, Walikota Balikpapan, Camat/PPATS, Lurah/Kepala Desa di Kawasan Calon IKN dan penyangganya, PPAT di wilayah kerja Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kota Balikpapan, Notaris dan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan perijinan Provinsi sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga, lokus dari penelitian ini yaitu di Kecamatan Sepaku sebagai salah satu kawasan IKN. Dari 6 indikator yang ada dalam dimensi Isi Kebijakan ini pengimplementasian kebijakan pengendalian peralihan terhadap Penggunaan tanah dan perizinan belum bisa dikatakan berhasil karena masih banyaknya hambatan yang terjadi selama pelaksanaan kebijakan ini.

#### **g. Kekuasaan, Kepentingan dan Strategi aktor yang terlibat**

Lingkungan kebijakan atau konteks kebijakan tidak hanya memengaruhi konteks kebijakan. Salah satu indikator konteks kebijakan adalah kepuasan, kepentingan dan strategi aktor yang terlibat, yang terkait dengan kewenangan Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kecamatan Sepaku dalam melaksanakan kebijakan pengendalian alih guna lahan. dan perizinan di kawasan Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga, serta strategi yang digunakan untuk mencapai tujuan kebijakan ini. Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kecamatan Sepaku merupakan aktor utama dalam pelaksanaan kebijakan pengendalian peralihan terhadap Penggunaan tanah dan perizinan dikawasan Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga, disisi lain juga memiliki kewenangan penuh untuk mengeluarkan surat izin atas hak tanah. Namun untuk kebijakan ini actor lain yang mempengaruhi yaitu seluruh kepala desa/kelurahan yang berada di



Kecamatan Sepaku dan masyarakat yang memiliki tanah. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, menurut Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Badan Pertanahan kabupaten Penajam Paser Utara Ibu Noor Santy Haqim, S.T mengatakan sebagai berikut : Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara sudah berupaya untuk melaksanakan kebijakan tersebut misalnya tidak melanjutkan kembali program pemberian sertifikat gratis bagi masyarakat Sepaku dengan harapan pengendalian peralihan dapat berjalan, walaupun masyarakat masih ada yang memaksa untuk bisa membuat sertifikat tanah, sehingga kami hanya memberikan pemahaman bahwa pembuatan sertifikat yang ada di Kecamatan Sepaku sedang dihentikan.

Dari hasil wawancara diatas peneliti berpendapat bahwa Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara telah melaksakan kebijakan Pergub tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan yang ada di wilayah IKN dimana kecamatan Sepaku masuk dalam wilayah tersebut, sehingga untuk pemberian sertifikat tanah gratis hanya dilakukan di Kecamatan Penajam, Kecamatan Waru dan Kecamatan Babulu yang wilayahnya tidak masuk dalam deliniasi IKN. Selanjutnya peneliti melakukan wawancara dengan Camat Sepaku Bapak Waluyo S.Sos. ia mengatakan sebagai berikut : Strategi yang dilakukan saat ini oleh Kecamatan yaitu selalu memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 dan kami dari Kecamatan tidak lagi mengeluarkan surat izin hak atas tanah untuk wilayah yang masuk dalam deliniasi IKN.

Dari hasil wawancara diatas peneliti berpendapat bahwa saat ini Pemerintah Kecamatan Sepaku belum memiliki strategi khusus, sehingga yang dilakukan hanya sesuai apa yang ada di Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 yaitu untuk memaksimalkan dalam hal pengendalian atas peralihan dan penggunaan tanah perlu dilakukan sosialisasi secara maksimal kepada masyarakat. Upaya untuk melakukan pengendalian peralihan terhadap Penggunaan tanah dan perizinan dikawasan Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga sudah cukup baik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara dan Pemerintah Kecamatan Sepaku. Akan tetapi berdasarkan observasi peneliti dilapangan terdapat permasalahan yang terletak yaitu tidak adanya strategi khusus yang dilakukan sehingga perlu dilakukannya peningkatan agar kurangnya pemahaman masyarakat tentang adanya Peraturan Gubernur ini berkurang.

#### **h. Karakteristik Lembaga dan penguasa**

Dalam implementasi kebijakan, karakteristik lembaga pelaksana kebijakan sangat erat kaitannya dengan berlangsung atau tidaknya kebijakan tersebut. Dalam wawancara dengan Camat Sepaku mengatakan :

*Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 sudah berjalan sejak ditetapkannya untuk melakukan pengendalian peralihan terhadap penggunaan tanah dan perizinan yang ada di IKN hal ini untuk mencegah potensi adanya mafla tanah, spekulasi tanah dan okupasi dari pihak-pihak yang tidak berkepentingan.*

Dalam pelaksanaannya sudah dilakukan dengan baik dikarenakan masyarakat Sepaku sudah mulai memahami dengan adanya Peraturan Gubernur tersebut Berdasarkan hasil wawancara peneliti, dapat disimpulkan bahwa pengendalian peralihan terhadap penggunaan tanah dan perizinan yang ada di IKN sudah berjalan dan sangat berpengaruh besar terhadap masyarakat Sepaku hal ini adalah bentuk perlindungan hukum yang bermanfaat bagi masyarakat.

#### **i. Kepatuhan dan daya tanggap**

Pada indikator ini, dijelaskan tentang tingkat kepatuhan dan respon pelaksana kebijakan juga sama pentingnya dalam menentukan siapa yang menjalankan kebijakannya, karena tingkat kepatuhan dan respon pelaksana kebijakan merupakan bentuk-bentuk dukungan yang mempengaruhi suatu implemantasi kebijakan. Pada bagian ini peneliti ingin menjelaskan sejauh



mana tingkat kepatuhan dan daya tangkap dari pelaksana kebijakan pengendalian peralihan terhadap penggunaan tanah dan perizinan dengan adanya kepatuhan dan daya tangkap tersebut dapat peneliti nilai sejauh mana para pelaksana kebijakan tersebut mendukung adanya kebijakan ini, dapat dilihat dari partisipasi Pemerintah Kecamatan Sepaku dan masyarakat untuk mematuhi peraturan yang berlaku saat ini. Menurut hasil wawancara dengan Camat Sepaku Bapak Waluyo S. Sos mengatakan : “Hingga saat ini Pemerintah Kecamatan Sepaku masih menjalankan regulasi yang berlaku yaitu Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 dan terus melakukan peningkatan agar peraturan tersebut dapat berjalan dengan maksimal sehingga sesuai dengan yang diharapkan kedepannya. Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti berpendapat apa yang dilakukan oleh Pemerintah Kecamatan Sepaku sudah berjalan dengan baik walupun perlu dilakukan peningkatan agar dalam penerapannya dapat berjalan dengan efektif”.

Selanjutnya hasil wawancara oleh Bapak Riyadi selaku masyarakat yang memiliki tanah di Sepaku : Saya mengetahui bahwa saat ini proses transaksi jual beli tanah tidak bisa dilakukan, padahal kesempatan untuk menjual tanah dengan harga tinggi karena dekat dengan Ibu Kota Negara, namun kami sebagai masyarakat biasa hanya bisa mengikuti peraturan yang ada walaupun banyak yang ingin membeli tanah saya karena dipinggir jalan besar Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti maka sampai saat ini Bapak Riyadi masih melaksanakan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 sampai dengan adanya perubahan lebih lanjut, walupun terdapat peluang besar untuk menjual tanahnya hal tersebut perlu diapresiasi karena kasih patuh dalam penerapan kebijakan tersebut.

### **3.2 Faktor Pendukung dan Penghambat Implementasi Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga**

#### **3.2.1 Regulasi yang Tegas**

Regulasi yang diterapkan mengenai pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga di Kabupaten Penajam Paser Utara Kecamatan Sepaku merupakan Peraturan Gubernur yang berlaku saat ini dengan di pertegas kembali dengan dikeluarkannya Surat Edaran Nomor 3/SE-400.HR.02/II/2022 tentang pembatasan penerbitan dan pengalihan hak atas tanah di wilayah Ibu Kota Negara. Regulasi ini juga mendapatkan dukungan sebelum adanya Peraturan Gubernur tersebut yaitu Peraturan Bupati Penajam Paser Utara juga mengeluarkan Peraturan Bupati Nomor 22 Tahun 2019 tentang pengawasan dan pengendalian transaksi jual atau beli tanah atau peralihan hak atas tanah. Hal tersebut disampaikan oleh Camat Sepaku dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti, yaitu :

Sebelum adanya peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020, Bupati Penajam Paser Utara telah membuat peraturan terlebih dahulu sehingga Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 ini mempertegas lagi dan di tambah surat edaran agar seluruh kepala daerah melakukan pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga. Sehingga dapat disimpulkan melalui hasil wawancara diatas bahwa regulasi yang di buat Gubernur dan Bupati sudah tegas dalam membantu Kecamatan Sepaku dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan isi dari peraturan tersebut.

#### **3.2.2. Pegawai Kecamatan yang berkompeten**

Sumber daya yang dimiliki oleh Kecamatan Sepaku yang bertindak melaksanakan Peraturan Gubernur tersebut yang sudah terlaksana dan berjalan dilapangan yang dilaksanakan oleh Kasi Pemerintahan Kecamatan Sepaku yang diwawancarai, ia mengatakan bahwa: “Pemerintahan



Kecamatan Sepaku sudah melaksanakan Peraturan Gubernur tersebut dengan tidak mengeluarkan surat keterangan hak atas tanah yang wilayahnya masuk dalam desinasi IKN, walaupun masih ada masyarakat yang memaksa”.

Dengan berkompetennya pegawai Kasi pemerintahan Kecamatan Sepaku dalam mengurus permasalahan pertanahan diharapkan dapat termaksimalnya upaya dalam pelaksanaan implementasi kebijakan Peraturan Gubernur ini.

### **3.2.3. Koordinasi antar instansi**

sudah berjalan dengan baik Koordinasi perlu dilakukan antar instansi terkait mengenai pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga, hal tersebut sudah dilakukan dengan baik antara Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara dengan Pemerintah Kecamatan Sepaku dalam hal penentuan batas wilayah yang masuk dalam delinasi IKN dan dihapkan koordinasi tersebut agar dapat terus terlaksana dengan baik agar target dari implementasi kebijakan dapat tercapai Dengan adanya faktor pendukung yang telah dijelaskan dan digambarkan alasannya diatas maka seharusnya dapat lebih dimaksimalkan lagi dalam hal pengimplementasian kebijakan sehingga target yang diharapkan oleh pihak pihak terkait dapat tercapai dengan maksimal.

#### **a. Faktor Penghambat**

1. Kepatuhan masyarakat yang masih kurang Dalam hal ini pemerintah tidak bisa memaksa masyarakat untuk tidak menjual tanahnya hal tersebut dikarenakan tanah tersebut merupakan milik masyarakat, dalam hal ini hasil wawancara dengan Kasi Pemerintahan Kecamatan Sepaku mengatakan : Kami Pemerintah Kecamatan Sepaku tidak bisa melarang masyarakat yang ingin menjual tanahnya sehingga hal tersebut dapat disayangkan karena untuk peralihan hak atas tanah yang berada di kawasan delinasi IKN tidak bisa dilakukan sehingga masyarakat yang membeli tanah tersebut tidak bisa melakukan peralihan hak tanah Dalam hal ini seharusnya masyarakat tidak menjual tanahnya karena hal tersebut dapat merugikan orang yang mau membeli tanah, sehingga perlunya kepatuhan masyarakat dalam pengimplementasian Peraturan Gubernur ini.
2. Masyarakat tidak bisa menjual tanahnya Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan pedoman dalam kebijakan pembatasan penerbitan dan pengalihan hak atas tanah di Desa/Kelurahan yang termasuk dalam delinasi wilayah Ibu Kota Negara yang telah ditetapkan sehingga masyarakat tidak bisa melakukan transaksi jual beli tanah. Dalam hasil wawancara dengan masyarakat yang memiliki tanah Bapak Riyadi mengatakan Jujur saya saat ini ingin menjual tanah yang saya miliki untuk membantu biaya kuliah anak saya, namun saat ini tanah yang saya miliki tidak bisa di jual karena masuk wilayah delinasi IKN, harapannya semoga pemerintah segera memperbolehkan masyarakat menjual tanahnya agar tanah yang saya miliki bisa saya jual Sehingga dapat disimpulkan melalui hasil wawancara diatas diharapkan perlu adanya revisi mengenai Peraturan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 ini agar memperbolehkan transaksi jual beli tanah dalam skala kecil misalnya kavlingan agar dinamika jual beli tanah bisa dilaksanakan. Kesimpulan dari adanya faktor pendukung dan faktor penghambat yang dijelaskan oleh Pemerintah Kecamatan Sepaku dan masyarakat Sepaku yang memiliki tanah diatas diharapkan dapat lebih dimaksimalkan dalam pelaksanaannya dan untuk hambatanya diharapkan dari Peraturan Gubernur tersebut dapat dilakukan revisi agar pengimplementasian kebijakan dapat dilaksanakan lebih maksimal dengan harapan lebih

banyak dampak positif yang dirasakan oleh pihak-pihak yang terkait dengan adanya kebijakan ini.

### **3.3 Upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara khususnya di Kecamatan Sepaku Dalam Mengatasi Faktor-Faktor yang Menghambat Pelaksanaan Kebijakan**

Upaya untuk mengatasi penghambat merupakan usaha dan juga ikhtiar untuk mencapai suatu tujuan, memecahkan sebuah permasalahan, mencari jalan keluar dari permasalahan tersebut dan juga daya upaya. Upaya merupakan bagian yang harus dilakukan oleh seseorang dalam menghadapi suatu masalah dan juga mencapai tujuan tertentu. Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada Camat Sepaku tentang bagaimana upaya pemerintah hal ini Kecamatan Sepaku dalam mengatasi hambatan yang terjadi : Kecamatan Sepaku saat ini terus berusaha dalam hal melakukan pengimplementasian Peraturan Gubernur tersebut dengan mengikuti isi dari Peraturan Gubernur dan upaya yang kami lakukan saat ini untuk mengatasi hambatan yang terjadi yaitu terus melakukan sosialisasi dan pemahaman kepada masyarakat untuk tidak menjual tanahnya, hal tersebut dikarenakan Kecamatan Sepaku seluruh Desa/Kelurahan masuk dalam delinasi IKN untuk itu diharapkan masyarakat memahami hal tersebut agar pembangunan Ibu Kota Negara dapat berjalan dengan baik Upaya yang dilakukan Pemerintah Kecamatan Sepaku dalam mengatasi hambatan Kepatuhan masyarakat yang masih kurang dan Masyarakat tidak bisa menjual tanahnya sudah cukup baik namun harus terus ditingkatkan lagi baik agar pelaksanaan pengimplementasian dapat berjalan dengan maksimal.

### **3.4 Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Implementasi Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah Dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga Di Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur perlu dilakukan sebagaimana mestinya sesuai dengan kebijakan dan ketentuan yang berlaku agar implementasinya bisa terlaksana dengan baik sesuai dengan apa yang diharapkan, sehingga berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Meilyanti Putri Anzani yang berjudul “Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Peminjaman Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak” menggunakan teori Charles. O. Jones dengan indikator organisasi, interpretasi dan aplikasi serta lokasi penelitian Kota Pontianak. Selanjutnya Penelitian yang dilakukan oleh Apri Munandar & Arnia Fajarwati yang berjudul “Pengaruh Implementasi Kebijakan Terhadap Efektivitas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang” menggunakan dua teori yaitu teori analisis dari Maarse dan teori Steers dengan metode penelitian survey eksplanatif di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang. Selanjutnya Penelitian yang dilakukan oleh Enny Widyastuty yang berjudul “Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)” lokasi penelitiannya di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah. Selanjutnya Penelitian yang dilakukan oleh Wicipto Setiadi, Muhammad Arafah Sinjar & Heru Sugiyono yang berjudul “Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor” lokasi penelitiannya di Desa Tanjungsari, Kabupaten Bogor dan Penelitian yang dilakukan oleh Wilan yang berjudul “Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan (Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar



Pulau Kabupaten Asahan)” sumber data berasal dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer.

### **3.5 Diskusi Temuan Menarik Lainnya (opsional)**

Penulis menemukan bahwa kepatuhan masyarakat yang masih kurang hal ini dikarenakan kurangnya informasi yang diterima serta masyarakat ingin menjual tanahnya dengan mengharapkan harga jual tanah yang tinggi karena dekat dengan IKN.

## **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai Implementasi Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga di Kabupaten Penajam Paser Utara Kecamatan Sepaku maka penulis dapat menarik kesimpulan bahwa :

1. Implementasi Kebijakan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga di Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara telah berjalan namun dalam pelaksanaannya masih perlu ditingkatkan. Sehingga dapat peneliti simpulkan dari kedua dimensi dari teori Merilee S. Grindle ini yaitu dimensi isi kebijakan dan konteks kebijakan mengenai pengimplementasian penerapan Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga di Kabupaten Penajam Paser Utara Kecamatan Sepaku sudah berjalan dari dikeluarkannya peraturan tersebut dan sedang berjalan dengan berbagai upaya, hal-hal yang mendukung dan juga hambatan yang dirasakan oleh Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Pemerintah Kecamatan Sepaku dan masyarakat khususnya. Implementasi kebijakan ini belum dapat dikatakan berhasil karena teridentifikasi kendala di lapangan bahwa implementasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Pemerintah Kecamatan Sepaku tidak dapat dilakukan secara optimal sesuai dengan tujuan yang diharapkan oleh pemerintah. Namun diantara kendala yang ditemukan adanya kebijakan dan upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kecamatan Sepaku untuk mengatasi masalah penerapan kebijakan tersebut, dengan contoh Badan Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kecamatan Sepaku Serta Kelurahan yang wilayahnya masuk dalam delinasi IKN tidak mengeluarkan izin atau surat legalitas tanah dalam bentuk apapun sampai dengan batas waktu yang tidak ditentukan. Jadi kesimpulan akhirnya adalah belum maksimalnya dalam pelaksanaan kebijakan ini karena berbagai macam dinamika yang terjadi dilapangan.
2. Adapun faktor pendukung dari pengimplementasian kebijakan ini adalah regulasi yang cukup tegas dari Gubernur Kalimantan Timur dengan diterbitkannya Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga dan juga di keluarkannya Surat Edaran Nomor 3/SE-400.HR.02/II/2022 tentang Pembatasan Penerbitan dan Pengalihan Hak Atas Tanah Di Wilayah Ibu Kota Negara dalam mendukung pembangunan Ibu Kota Negara Baru. Dalam pengimplementasian kebijakan ini juga terdapat banyak faktor penghambat yaitu kepatuhan masyarakat yang masih kurang hal ini dikarenakan kurangnya informasi yang diterima serta masyarakat ingin menjual tanahnya dengan mengharapkan harga jual tanah yang tinggi karena dekat dengan IKN. Faktor lainnya adalah masyarakat tidak bisa menjual tanahnya dikarenakan adanya regulasi yang melarang untuk

melakukan transaksi jual beli tanah, sehingga diharapkan adanya revisi Peraturan Gubernur tersebut agar memperbolehkan masyarakat untuk menjual tanahnya namun dalam skala kecil seperti kavlingan agar dinamika jual beli tanah tetap bisa terjadi pada kawasan Calon Ibu Kota Negara dan kawasan penyangga di Kabupaten Penajam Paser Utara Kecamatan Sepaku.

3. Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara khususnya di Kecamatan Sepaku dalam menuntaskan hambatan adalah dengan upaya-upaya yang telah dilakukan selama ini dilaksanakan yaitu mengikuti seluruh aturan yang dikeluarkan Pemerintah Pusat maupun daerah dan terus menjalankan koordinasi bersama dengan pihak-pihak terkait, dan untuk faktor lainnya diharapkan kesadaran masyarakat agar dapat mengikuti peraturan yang berlaku serta Pemerintah Kecamatan Sepaku terus melakukan sosialisasi dan pemberian pemahaman kepada masyarakat agar pembangunan Ibu Kota Negara Baru dapat berjalan dengan baik.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian.

**Arah Masa Depan Penelitian (*future work*).** Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa berkaitan dengan implementasi Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Pengendalian Peralihan, Penggunaan Tanah Dan Perizinan Pada Kawasan Calon Ibu Kota Negara dan Kawasan Penyangga Di Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

## V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Camat Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

- Anzani Putri Meilyanti (2016). Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak.
- Munandar Apri & Arnia Fajarwati (2015). Pengaruh Implementasi Kebijakan Terhadap Efektivitas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang
- Enny widyastuti. (2011). Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah).
- Wilan (2018). Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan (Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)
- Setiadi, W., Sinjar, M. A., & Sugiyono, H. (2019). Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(1), 99–111
- Sugiyono. 2020. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 22 Tahun 2019 tentang Pengawasan dan Pengendalian Transaksi Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Di Lokasi Ibu Kota Negara (IKN)



Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 6 Tahun 2020 tentang pengendalian peralihan, penggunaan tanah dan perizinan di kawasan Ibu Kota Negara (IKN)  
Surat Edaran Nomor 3/SE-400.HR.02/II/2022 tentang Pembatasan Penerbitan Dan Pengalihan Hak Atas Tanah Di Wilayah Ibu Kota Negara

