

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang relatif singkat dipicu dengan angka kelahiran yang cukup tinggi memang sering terjadi di negara-negara berkembang.¹ Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat jumlah penduduk dalam hasil Sensus Penduduk tahun 2020 per bulan September sebesar 270.20 juta jiwa. Jumlah penduduk hasil Sensus Penduduk tahun 2020 bertambah 32.56 juta jiwa dibandingkan dengan Sensus Penduduk tahun 2010 yang rata-rata bertambah 1.25 persen.² Masalah pertanahan selalu menjadi suatu persoalan kompleks seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan terhadap pembangunan, meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah dalam berbagai macam kepentingan, pergeseran nilai tanah, dan lainnya. Melihat hal tersebut, maka kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat.

Pengertian tanah menurut Bernhard Limbong adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa untuk umat manusia di bumi dari semenjak mereka lahir hingga meninggal dunia, tentu manusia butuh tanah sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kehidupannya. Dengan kata lain, tanah merupakan tempat manusia untuk dapat membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun tempat lain

¹ Wahbab, “Ledakan Penduduk? Apa Bahayanya?”, <https://dppkbpm.d.bantulkab.go.id/ledakan-penduduk-apa-bahayanya-ya/>, diakses pada 28 Juli 2021.

² Badan Pusat Statistik, “Hasil Sensus Penduduk 2020”, <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html>, diakses pada 28 Juli 2021.

sehingga dapat bekerja maupun beraktivitas. Untuk melaksanakan hal tersebut, dibutuhkan ketersediaan tanah yang memadai supaya manusia tetap dapat menjalankan aktivitas dengan baik dan dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Sebagai upaya yang dapat mendukung aktivitas masyarakat, dibutuhkan campur tangan pemerintah sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengaturan mengenai penggunaan akan tanah. Pemerintah sebagai regulator bertugas untuk menyelenggarakan, mengatur maupun mengeksekusi tanggung jawab yang diberikan oleh negara kepadanya demi menjamin ketertiban serta mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Pengelolaan terhadap tanah yang ada guna kemanfaatan, sebagaimana telah diamanatkan di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Wujud nyata pengamalan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang tertuang juga di dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi:

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Dengan demikian, pemerintah mengamankan undang-undang dengan menjaga, menguasai dan memanfaatkan segala kekayaan alam nasional yang tersimpan di bumi Indonesia untuk kemakmuran rakyat.

Seiring dengan perubahan populasi pada manusia dan terbatasnya ketersediaan akan tanah, serta dengan adanya peristiwa bencana alam seperti longsor; gempa bumi; letusan gunung merapi; dan lainnya, kemudian ditambah dengan adanya praktik pertanian yang tidak tepat serta penggunaan tanah sebagai pertambangan maupun industri yang kurang terorganisir, permasalahan seperti inilah yang membuat semakin berkurangnya ketersediaan akan tanah atau degradasi tanah.³ Hal-hal tersebut dapat menimbulkan harga tanah menjadi relatif lebih tinggi, ketersediaan tanah pemerintah yang terbatas, dan terjadinya *urban sprawling* atau penyebaran perkotaan yang berakibat pada tidak terkendalinya alih fungsi tanah. Terjadinya ketimpangan kepemilikan tanah dapat berpotensi menyebabkan tanah menganggur maupun tanah terlantar tidak teroptimalkan, dan perkembangan yang tidak efisien menjadi beberapa penyebab terhambatnya rencana pembangunan yang ada.⁴

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengatasi hal tersebut adalah dengan melakukan penatagunaan terhadap tanah yang ada. Penatagunaan tanah ini dimaksudkan untuk mendukung tujuan dari pencapaian pemanfaatan tanah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam asas-asas penatagunaan tanah pada Pasal

³ Wahyunto dan Ai Dairah, “*Degradasi Lahan Di Indonesia: Kondisi Existing, Karakteristik Dan Penyeragaman Definisi Mendukung Gerakan Menuju Satu Peta*”, Jurnal Sumberdaya Lahan, Vol. 8 No. 2 Desember 2014, hal. 84.

⁴ Elen Setiadi, “*Bank Tanah Dalam UU Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Cipta Kerja: Manfaat Bagi Masyarakat*”, Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia 19 Juni 2021, hal. 4.

2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan

Ruang yang diantaranya adalah keserasian, keseimbangan, dan kelarasan.⁵

Penatagunaan terhadap pertanahan diperuntukan juga untuk pembangunan prasarana dan sarana infrastruktur seperti perumahan, pendidikan, dan lain-lain.⁶

Melihat permasalahan ketersediaan tanah yang mulai terbatas, dengan melalui asas-asas yang ada pada penatagunaan terhadap tanah, pemerintah seperti yang diamanatkan pada bagian pertimbangan kepentingan umum Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat melakukan penatagunaan tanah demi terciptanya kemakmuran rakyat.

Salah satu cara untuk dapat menempuh penatagunaan tanah dalam mengatasi permasalahan akan keterbatasan tanah yang ada adalah dengan melakukan pengadaan tanah melalui pembebasan tanah, yang nantinya akan digunakan guna pembangunan bagi kepentingan umum, dan diharapkan dapat meningkatkan pembangunan infrastruktur, investasi, maupun pertumbuhan ekonomi. Meskipun masalah keterbatasan pengadaan tanah masih dapat teratasi, tetapi eksekusi pada pembebasan penguasaan tanah masih sulit dilakukan serta pembiayaannya menjadi relatif mahal yang mengakibatkan terjadinya suatu proses pengadaan tanah berlarut-larut.⁷ Padahal dengan melalui pengadaan tanah dan

⁵ R. Kunto Ari, "Penatagunaan Tanah Berbasis Masyarakat Dalam Menunjang Sistem Dan Usaha Agribisnis Di Indonesia", Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis, Vol. 11 No. 1 2014, hal. 69-70.

⁶ Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, (Jakarta: Penerbit Margaretha Pustaka, 2013), hal. 1.

⁷ Ranitya Ganindha, "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum". *Arena Hukum*, Vol. 9 No. 3 Desember 2016, hal. 443.

adanya ketersediaan tanah yang mencukupi, salah satunya yaitu tanah dapat digunakan sebagai kawasan lingkungan usaha yang diharapkan dapat menjadi sarana dalam mewujudkan kesejahteraan.

Akibat dari keterbatasan tanah yang ada, pemerintah seringkali terhambat ketika akan melaksanakan program pembangunan karena belum atau tidak tersedianya tanah yang hendak digunakan. Urgensi mengenai pengadaan tanah yang tidak dapat diimbangi dengan praktiknya masih sulit untuk dilaksanakan menjadi tanda bagi pemerintah supaya segera merevisi kebijakan di bidang pertanahan terkait dengan pengadaan tanah.

Revisi akan kebijakan yang dimaksud, perlu diarahkan pada mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan fasilitas kepentingan umum untuk dapat mengakomodasi kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat pemilik tanah secara bersamaan, sehingga dapat memenuhi nilai keadilan bagi seluruh masyarakat Indonesia.⁸ Melalui pengadaan tanah yang salah satunya digunakan untuk melakukan kegiatan perekonomian, diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan lapangan pekerjaan dan mengoptimalkan kebutuhan pelaku usaha terhadap tenaga kerja, sehingga dapat terjadi pemulihan dan peningkatan dalam sektor perekonomian maupun sektor lainnya.⁹

Oleh karena itu, dibutuhkannya instrumen ataupun strategi lain yang sekiranya mampu dalam hal menyelesaikan permasalahan secara mendasar, sistematis, efisien, maupun berkelanjutan. Salah satu bentuk terobosan dalam

⁸ *Ibid.*, hal. 455.

⁹ Elen Setiadi, *Loc.Cit.*, hal. 2.

mengatasi kompleksitas permasalahan pada pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan adalah dengan penerapan Bank Tanah yang berfungsi sebagai penghimpun tanah, pengaman tanah untuk mengamankan penyediaan dan peruntukan, serta pemanfaatan tanah yang sesuai dengan rencana tata ruang yang ada.¹⁰

Pengadaan tanah melalui Bank Tanah telah diamanatkan melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (yang selanjutnya disebut dengan UU Cipta Kerja) yang salah satu tujuannya adalah untuk mengoptimalisasikan pengadaan tanah melalui Bank Tanah, sebagaimana telah diatur di dalam Bab 8 pada Pasal 125 sampai Pasal 135 mengenai Bank Tanah. Lebih lanjut, pengaturan mengenai bank tanah diatur di dalam aturan turunannya yakni, Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah. Selanjutnya, Bank Tanah di dalam Pasal 125 UU Cipta Kerja berbunyi:

“Bank Tanah merupakan suatu badan khusus untuk mengelola pertanahan dan berbentuk badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah”.

Dengan melalui UU Cipta Kerja, Bank Tanah telah diberikan kewenangan yang diantaranya melakukan akuisisi pada tanah terlantar, mengelola serta mengatur tanah untuk sementara waktu, mendistribusikan untuk kepentingan masyarakat umum. Pengadaan tanah dalam Bank Tanah memiliki tujuan dalam menyediakan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi meningkatkan kesejahteraan dan

¹⁰ Hairani Mochtar, “Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan”. Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.18, No.2 Desember 2013, hal. 134.

kemakmuran bangsa, negara, serta masyarakat tentunya dengan tetap menjamin kepentingan hukum dari pihak pemilik tanah yang memang berhak atas tanahnya.

Bank Tanah dibentuk khusus oleh Pemerintah yang mempunyai kewenangan untuk mengelola tanah, berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah. Adanya Bank Tanah sebagai lembaga khusus dibuat dengan tujuan melakukan pengelolaan terhadap tanah yang bertujuan untuk menjamin ketersediaan tanah dalam hal ekonomi berkeadilan, kepentingan umum, sosial, pembangunan, pemerataan ekonomi, konsolidasi tanah, dan reforma agraria.¹¹

Struktural Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN), yang mana Bank Tanah merupakan tugas dan fungsi dari Direktorat Jenderal (Dirjen) pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas untuk menyusun, merumuskan, menetapkan dan melaksanakan kebijakan dalam mengatur, menata, dan mengendalikan pertanahan yang ada di Indonesia.¹² Kementerian ATR/BPN akan bertugas untuk mendaftarkan setiap tanah yang kemudian memberikan legalisasi tetapi tidak dapat melakukan transaksi serta melakukan suatu optimalisasi pada pemanfaatan akan tanah. Kementerian ATR/BPN nantinya yang akan mengeluarkan sertifikat tanah sebagai bukti dari

¹¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, "Badan Bank Tanah Dibentuk Khusus Untuk Menjamin Ketersediaan Tanah di Indonesia", <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=vma83MkY7d8ZW7+Gzr5wmjLC0IQP2DZP/gnQ3LMN2QgkYhy897bsPJDV4vlyOBNS>, diakses pada 28 Juli 2021.

¹² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, "Sekilas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional", <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, diakses pada 28 Juli 2021.

kepemilikan hak atas tanah masyarakat yang telah terdaftar, sementara untuk Bank Tanah, tidak akan mengeluarkan produk Tata Usaha Negara (TUN) misalnya seperti sertifikat atas tanah, melainkan hanya produk komersial yang nantinya Lembaga Bank Tanah akan mengatur transaksi pertanahan secara mandiri. Dalam pembinaannya, Bank Tanah akan dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN melalui Komite Lintas Menteri yakni 3 (tiga) Menteri.¹³ Posisi pada Badan Bank Tanah tersebut berada langsung di bawah Presiden melalui komite yang terdiri dari Menteri ATR/ Kepala BPN, Menteri Keuangan, serta Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Dalam konsep, peran, fungsi, dan tugas Bank Tanah telah diamanatkan kepada negara melalui Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang dinyatakan bahwa:

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”.

¹³ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, “Bank Tanah, Amanat UUCK Untuk Mengelola Pertanahan”, <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=0sfZr4CH/SmJdch/wWOSffpRIJ9Duows5rcjH/y0ojYUUu9MX3LssHn+ViatOjI>, diakses pada 28 Juli 2021.

Makna dari dikuasai oleh negara berarti dalam pendayagunaan akan tanah, negara akan dan harus mengatur sebaik-baiknya supaya terjamin suatu ketertiban dan ketenangan bagi masyarakat.¹⁴

Peran dan tanggung jawab dari pemerintah menjadi kunci dalam keseluruhan sektor pembangunan nasional. Pemerintah akan memainkan peran utama dalam pembangunan pertanahan, perumahan, kawasan industri hingga investasi. Keterlibatan pihak swasta dalam hal ini harus juga dilihat sebagai suatu kemitraan atau *partner* kerjasama dalam mendukung program pembangunan. Amanat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dapat diemban oleh Bank Tanah untuk melaksanakan pertanahan serta mendukung pengembangan pada wilayah secara efisien dan efektif, dan dapat mengendalikan pengadaan dan penguasaan pada tanah secara adil dalam melaksanakan pembangunan.

Bank Tanah memiliki manfaat yaitu untuk menyediakan tanah yang siap dibangun baik secara fisik maupun administratif, tanah yang dijual atau dikelola akan diberikan hak pengelolaan yaitu, (a) hak guna usaha (HGU); (b) hak guna bangunan (HGB); ataupun (c) hak pakai, terkendalinya harga atas tanah, tersedianya tanah untuk berbagai kepentingan, dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan melalui penataan ruang dan penatagunaan akan tanah. Bank Tanah akan menjadi suatu lembaga bagi pemerintah dalam berbagai keperluan terutama

¹⁴ Rosana Dewi Angelo, “Penetapan Lokasi Dan Akibat Hukumnya Terhadap Pembayaran Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, Universitas Bengkulu Law Journal (UBELAJ), Vol. 3 No. 1 April 2018, hal. 68.

perihal kepentingan pembangunan. Pemerintah harus memiliki stok tanah untuk kepentingan mendatang, terutama dalam pembangunan fasilitas umum, pembangunan infrastruktur, pengembangan di perkotaan dan di permukiman untuk masyarakat yang terkena dampak bencana alam, atau mereka yang tinggal di tempat kumuh dan ketahanan pangan untuk menekan laju konversi pada tanah pertanian, serta modernisasi pada pedesaan untuk pembangunan industri yang berbasis kepada sumber daya alam.

Dalam perolehan tanah, Bank Tanah dapat menyediakan tanah dengan cara pengadaan tanah melalui mekanisme jual beli, tukar menukar, dan lain-lain. Dalam penyediaan akan tanah, terdapat faktor penting yaitu survei fisik tanah, perencanaan, verifikasi status pada tanah, dan alokasi biaya dalam pengadaan ataupun pembelian tanah. Terdapat 2 (dua) bentuk Bank Tanah, yaitu Bank Tanah Umum dan Bank Tanah Khusus, yakni:

1. Bank Tanah Umum, akan difungsikan dalam menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bank Tanah Umum ditujukan kepada beberapa kebutuhan pembangunan kepentingan umum untuk masa depan, walaupun pada saat akuisisi tanah belum dapat ditentukan secara jelas pemanfaatannya. Kepentingan secara umum dalam Bank Tanah Umum ini antara lain terhadap, (a) Tanah relokasi masyarakat yang terkena dampak bencana alam, konflik, maupun kebakaran; (b) Tanah pengembang terhadap perkotaan, permukiman masyarakat yang berpenghasilan rendah; (c) Tanah pengganti bagi pemilik ataupun

pemegang hak atas tanah dalam pengadaan atau pembebasan pada tanah; dan (d) Bank Tanah sebagai pengaman kota, yakni pada area sekeliling kota yang berfungsi dalam menahan laju perluasan pada kota terutama dalam konversi lahan pertanian untuk perumahan dan industri yang tidak terkendali.

Bank Tanah Umum dapat menyediakan tanah yang dalam pemanfaatannya secara umum untuk masa depan dan bukan untuk jangka pendek maupun jangka menengah. Bank Tanah Umum dapat bekerjasama dengan pihak swasta (*joint venture*) untuk meningkatkan nilai tanah yang dimiliki sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

2. Bank Tanah Khusus, akan ditujukan kepada kepentingan pembangunan yang peruntukan serta waktu pelaksanaannya sudah ditentukan. Ciri dari Bank Tanah Khusus yaitu, (a) telah diperuntukan untuk masa depan; (b) waktu penggunaan pada lahan sudah direncanakan; dan (c) alokasi pembiayaan maupun rencana pada proyek-proyek telah dibuat.

Regulasi pada pembebasan tanah yang telah dikeluarkan oleh pemerintah belum terbukti efektif, yang mengakibatkan pembangunan menjadi tersendat. Adanya tanah yang dimiliki oleh Bank Tanah Khusus, persoalan-persoalan mengenai ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dapat terpenuhi. Sebagai sumber dari tanah, Bank Tanah Umum maupun Bank Tanah Khusus dapat memperoleh tanah-

tanah dari tanah hak dan mendapatkannya bisa dengan cara jual-beli, hibah, pengadaan tanah, dan tukar menukar.¹⁵

Permasalahan mengenai pertanahan disebabkan oleh konflik kepentingan yang terkait dengan penggunaan ruang.¹⁶ Oleh karena itu, Bank Tanah berfungsi untuk mengurangi konflik pada pembebasan tanah, sebagai salah satu fungsi dari Bank Tanah adalah untuk menghimpun serta menyediakan tanah untuk keperluan pembangunan. Fungsi tersebut menjamin ketersediaan akan tanah dalam hal pelaksanaan bagi pembangunan. Selain itu, Bank Tanah akan menjamin ketersediaan tanah dalam berbagai keperluan pembangunan di masa yang akan datang, efisiensi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)/ Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), mengurangi konflik pada saat proses pembebasan tanah serta mengurangi dampak buruk pada liberalisasi tanah. Dampak buruk yang dimaksud, yakni panjangnya konflik agraria, alih fungsi tanah pertanian, kriminalisasi petani, ketimpangan kepemilikan tanah dan perampasan terhadap tanah. Dalam konsepnya, Bank Tanah sebagai suatu instrumen manajemen pada tanah dalam pemanfaatan tanah yang lebih produktif.¹⁷

Pelepasan tanah untuk pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum maupun kepentingan swasta, permasalahan yang diributkan tidak jauh dari hal ganti kerugian. Pengadaan tanah merupakan kegiatan untuk menyediakan tanah dengan cara memberikan penggantian kerugian yang adil dan layak kepada pihak

¹⁵ Bernhard Limbong, *Bank Tanah, Op. Cit.*, hal. 115-116.

¹⁶ *Ibid.*, hal. 321.

¹⁷ Ranitya Ganindha, *Loc.Cit.*, hal. 445.

yang berhak. Telah tercantum di dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa, “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Dalam hal adanya permasalahan yang timbul akibat pemegang hak atas tanah tidak bersedia untuk melepas tanahnya, serta lokasi pengadaan tanah skala kecil merupakan lokasi terbaik atau yang tidak dapat dipindahkan ke lokasi lainnya maka, menurut aspek historis, geologis, dan lainnya tidak ada lokasi lain dan apabila dipindahkan akan mengalami kerugian yang besar. Oleh karena itu, panitia pengadaan tanah akan melakukan proses musyawarah penetapan ganti kerugian dengan pengajuan gugatan ke pengadilan, dan apabila masih tidak mencapai kesepakatan maka dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan berupa uang dalam mata uang rupiah, sebagaimana yang telah tercantum di dalam Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.¹⁸

Konsep pada Bank Tanah telah banyak digunakan di beberapa negara sebagai suatu mekanisme untuk menjamin perihal ketersediaan akan tanah bagi

¹⁸ Rosana Dewi Angelo, *Loc.Cit.*, hal. 74-75.

pembangunan, serta dipergunakan untuk pelaksanaan konsolidasi tanah guna mempercepat pelaksanaan maupun mempermudah proses terhadap akuisisi tanah.¹⁹ Sebelumnya, konsep Bank Tanah atau *Land Banking* sudah dicetuskan di negara Barat pada tahun 1900-an, yang diawali di Amsterdam ibukota dari negara Belanda pada tahun 1890, sebagai suatu upaya dalam mendapatkan tanah dan mencadangkannya untuk keperluan pembangunan.²⁰ Konsep Bank Tanah kemudian mulai di adopsi oleh negara-negara lain di Eropa dan pada tahun 1970-an konsep ini mulai diadopsi juga oleh negara Amerika dan beberapa negara-negara di Asia.

Pemanfaatan dan penatagunaan pada tanah yang belum efektif membuat banyak tanah tidak dapat dipakai dan dimanfaatkan dengan baik, sehingga sudah menjadi tugas pemerintah dalam mewujudkan Pasal 33 angka 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja khususnya dalam Bab 8 tentang pengadaan tanah dan peraturan turunannya yang terkait dengan Bank Tanah diharapkan dapat memperbaiki serta mengefektifkan peraturan yang telah ada. Oleh karena itu, penulis ingin membahas mengenai pengadaan tanah melalui Bank Tanah bagi pembangunan untuk melihat apakah Bank Tanah memiliki keefektifan di Indonesia. Berdasarkan uraian diatas,

¹⁹ Fatimah Al-Zahra, “Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan”, Jurnal Keadaban Reformulasi Hukum Pertanahan: Menggagas Tata Kelola Agraria Berkeadilan, Vol. 1 No. 1 2019, hal. 29.

²⁰ Noegi Noegroho, “Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia Untuk Pembangunan Perumahan MBR Di Kawasan Perkotaan”. ComTech Vol. 3 Nomor 2 Desember 2012, hal. 963.

maka penulis menyusun skripsi dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Manfaat Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan”.

1.2 Rumusan Masalah

Mengacu kepada Latar Belakang yang telah disebutkan di atas, dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan Bank Tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah?
2. Bagaimana gambaran atau kontribusi dari peranan Bank Tanah terhadap solusi permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan?

1.3 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui efisiensi dari Bank Tanah yang diperuntukan untuk pembangunan dalam perolehan akan ketersediaan tanah. Tujuan penelitian yang ingin dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pengaturan Perundang-Undangan Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 terhadap bank tanah.
2. Untuk mengetahui peranan dari bank tanah sebagai solusi pengadaan tanah untuk pembangunan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diberikan oleh Penulis terkait penelitian adalah:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Agraria dan Hukum Real Estate.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi berupa gambaran, tambahan informasi, dan pemahaman pengadaan tanah melalui Bank Tanah di Indonesia serta dapat menjadi referensi atau pijakan untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan Bank Tanah.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika yang digunakan dalam penelitian ini merupakan garis besar secara singkat mengenai materi-materi yang dimuat dalam bab per bab dengan rincian sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang akan menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan yang akan digunakan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan tinjauan teoritis dan tinjauan konseptual yang berisikan mengenai tanah, komunalistik religius, kesejahteraan rakyat, konsolidasi tanah, pemerataan ekonomi, konsep ganti rugi, Bank Tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, serta konsep Bank Tanah di Negara Belanda.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini akan memuat mengenai Metode Penelitian yaitu jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisa data.

BAB IV: PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini, penulis akan menganalisa pokok bahasan permasalahan mengenai manfaat adanya Bank Tanah dalam pengadaan pertanahan dan pengaturan terhadap Bank Tanah berdasarkan pada hukum positif di Indonesia.

BAB V: PENUTUP

Bab ini akan berisikan mengenai kesimpulan dari apa yang sudah penulis teliti, serta saran penulis untuk penelitian ini.