

**ANALISIS YURIDIS KEBERADAAN BANK TANAH DALAM
PERCEPATAN IKLIM INVESTASI**

SKRIPSI

Oleh:

**TENGGU RAFDI ARIANDA
1506200529**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dia menjabarkan surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id 📺 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal 14 September 2022 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : TENGKU RAFDI ARIANDA
NPM : 1506200529
PRODI/BAGIAN : HUKUM/BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS KEBERADAAN BANK TANAH
DALAM PERCEPATAN IKLIM INVESTASI

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Bisnis.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. BENITO ASHDIE KODIYAT MS, SH., M.H
2. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H
3. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahumsumedan](#) [umsuamedan](#) [umsuamedan](#) [umsuamedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : TENGKU RAFDI ARIANDA
NPM : 1506200529
PRODI/BAGIAN : HUKUM/BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS KEBERADAAN BANK TANAH
DALAM PERCEPATAN IKLIM INVESTASI

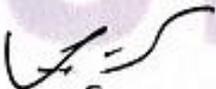
PENDAFTARAN : 10 September 2022

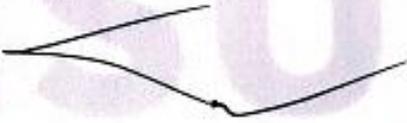
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDN: 0111088002



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Ela menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id 📺 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : TENGKU RAFDI ARIANDA
NPM : 1506200529
PRODI/BAGIAN : HUKUM/BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS KEBERADAAN BANK TANAH
DALAM PERCEPATAN IKLIM INVESTASI

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 01 September 2022

DOSEN PEMBIMBING

RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDN: 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : TENGKU RAFDI ARIANDA
NPM : 1506200529
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Bisnis
Judul : **ANALISIS YURIDIS KEBERADAAN BANK TANAH
DALAM PERCEPATAN IKLIM INVESTASI**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 8 Juni 2022

Saya yang menyatakan



TENGKU RAFDI ARIANDA



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : **TENGGU RAFDI ARIANDA**
NPM : **1506200529**
Prodi/Bagian : **ILMU HUKUM/BISNIS**
Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS KEBERADAAN BANK TANAH DALAM PERCEPATAN IKLIM INVESTASI**
Pembimbing : **RAHMAT RAMADHANI, S.H.,M.H**

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
27-06-22	Perbaiki Sistematis Penulisan, Lihat buku Pedoman	
04-07-22	Metapel dan Sumber data di Perbaiki Lagi	
11-07-22	Definisi operasional di Perbaiki	
18-07-22	Tinjauan Postekua Sesuaikan dengan Variabel judul	
25-07-22	Sumber alat Pengumpul data di sesuaikan dengan buku Pedoman	
01-08-22	Pertemuan analisis Pembahasan Rumusan masalah ke-1	
15-08-22	Pertemuan analisis Pembahasan Rumusan masalah ke-2	
22-08-22	Pertemuan analisis Pembahasan Rumusan masalah ke-3	
1-09-22	Sempurnakan kesimpulan dan saran	
	ACC Disidangkan!	

Diketahui,

Dr. DEKAN FAKULTAS HUKUM

(DR. FAISAL, S.H., M.HUM)

DOSEN PEMBIMBING

(RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.)

ANALISIS YURIDIS KEBERADAAN BANK TANAH DALAM PERCEPATAN IKLIM INVESTASI

Tengku Rafdi Arianda

ABSTRAK

Bank tanah ke depan akan berfungsi sebagai land manager, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus membuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sehingga bank tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah. Adirnya bank tanah di masa depan untuk menghadirkan *opportunity* yang sesuai spirit Undang-Undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah yang siap untuk investasi, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian Yuridis Normatif yang menggunakan sumber data Sekunder serta menganalisis data dengan metode analisis kualitatif berupa uraian-uraian kalimat yang mudah dimengerti oleh pembaca.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa Sebagai instrumen pengelolaan pertanahan, lembaga bank tanah harus mampu mengemban amanat Pasal 33 UUD 1945, yaitu tanah dikuasai atau diatur oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Keberadaan bank tanah diatur dalam pasal 125 sampai dengan 135 UU Cipta Kerja, dimana Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah dan melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Bank Tanah hadir sebagai pengelola pertanahan. Pengelola pertanahan akan menyusun strategi pengelolaan lahan guna mengembangkan penggunaan lahan yang optimal. Bahwa Bank tanah hadir sebagai land manager yang dimana akan dibentuk badan pengelola bank tanah. bank tanah ke depan akan berfungsi sebagai land manager, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus membuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sehingga bank tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah. Adirnya bank tanah di masa depan untuk menghadirkan *opportunity* yang sesuai spirit Undang-Undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah untuk ready to invest, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan. Kendala yang akan dihadapi dalam pelaksanaan dan pengaturan kelembagaan bank tanah (*land bank*) adalah memerlukan jangka waktu yang panjang dan modal yang sangat besar, harus ada pengawasan kenaikan nilai, kebutuhan manajemen finansial dan pemberian kompensasi kepada pemilik tanah dengan adanya kegiatan pada awal, selama proyek dilakukan dan setelah dilakukannya suatu proyek.

Kata kunci: Bank Tanah, Percepatan, Iklim Investasi

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah rabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu kali terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Rachmad Abduh, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
5. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.

6. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman saya yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Agustus 2022

Penulis

Tengku Rafdi Arianda
NPM. 1506200529

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Faedah Penelitian.....	5
B. Tujuan Penelitian.....	6
C. Definisi Operasional	7
D. Keaslian Penelitian	7
E. Metode Penelitian.....	8
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	8
2. Sifat penelitian	9
3. Sumber data.....	10
4. Alat pengumpulan data	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
1. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah.....	12
a. Pengertian hak atas tanah	12
b. Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA	13
c. Sertifikat hak atas tanah	15
2. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah	16

a.	Pengertian Dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah.....	16
b.	Asas-asas dalam pengadaan tanah.....	18
c.	Tujuan pengadaan tanah.....	16
3.	Tinjauan Umum Tentang Iklim Investasi.....	20
a.	Pengertian investasi.....	20
b.	Jenis-jenis investasi.....	20
c.	Sumber investasi.....	21
BAB III	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	23
A.	Pengaturan Hukum Dalam Pengadaan Bank Tanah.....	23
B.	Kedudukan Hukum Bank Tanah Dalam Percepatan Iklim Investasi.....	45
C.	Kendala bagi bank tanah dalam rangka melaksanakan percepatan iklim investasi	59
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN	68
A.	Kesimpulan.....	68
B.	Saran	69
	DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara mengemban salah satu amanah yaitu memberikan jaminan ketertiban serta mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran untuk masyarakatnya. Amanah tersebut secara jelas dan tertuang dalam pembukaan UUD 1945 diantaranya bahwa Negara Republik Indonesia memiliki tujuan untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan turut menjaga ketertiban dunia. Oleh karena itu, semua Negara pada dasarnya memiliki kewajiban atau tanggung jawab untuk memenuhi hak-hak setiap warga seperti, hak untuk hidup, hak untuk memiliki tempat tinggal, hak untuk menuntut ilmu, hak untuk mendapatkan pekerjaan yang layak, hak mendapatkan kebutuhan pokok yang cukup serta lingkungan yang memberikan kesejahteraan sehingga Negara diharapkan agar dapat mengambil manfaat dari setiap hektar tanah secara maksimal dengan maksud pengelolaan tanah yang harus sesuai dengan kebutuhan atau kepentingan masyarakat.

Negara berkembang yang mengarah pada implementasi dan tentunya membawa dampak positif dan baru. Di Negara Indonesia khususnya menambah Dinamika hukum yang semarak akan membawa kemajuan ilmu pengetahuan menjadi bagian dari sistem hukum nasional.¹ Negara Indonesia adalah Negara Hukum hal tersebut diatur dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, penegasan isi konstitusi ini bermakna

¹ MHD. Teguh Syuhada Lubis dan Asliani, "Model Pembelajaran Berbasis Bedah Perkara Pidana Dalam Mendukung Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM)", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6 No. 2 Tahun 2021.

bahwasegala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan, dan pemerintahan harus berdasarkanatas hukum.²

Tanah merupakan bagian terpenting bagi sumber daya alam manusia, terlebih dari itu tanah juga menjadi sumber kehidupan bagi manusia, disamping untuk menjadi tempat tinggal tanah juga dapat di pergunakan untuk mencari pendapatan dari hasil yang di tanam dari tanah tersebut dalam arti lain dapat di jadikan nilai ekonomis. Dengan adanya nilai ekonomis dari tanah tersebut maka banyak sekali terjadi gesekan-gesekan yang timbul akibat tanah tersebut, baik untuk siapa yang berhak menduduki tanah tersebut dalam artian untuk tempat tinggal atau untuk kegiatan yang lain.³

Pentingnya kegiatan pengelolaan tanah untuk berbagai macam kerpeluan yang tentunya membutuhkan penataan kelola asset dengan baik. Berdasarkan Pasal 2 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 mengatur tentang Badan Bank Tanah merupakan suatu lembaga atau badan hukum dan harta kekayaan yang diperoleh dan terpisah dari harta kekayaan milik negara. Menurut Peraturan tersebut, adanya ruang gerak yang digunakan untuk kegiatan operasional oleh Bank Tanah agar menjadi lebih bersifat fleksibel juga *responsible*. Terdapat konsekuensi yang harus disiapkan oleh pemerintah yang nantinya akan memberikan payung secara hukum mengenai proses bisnis dalam bank tanah.

² Erwin Asmadi, dkk, “Efektivitas Pemanfaatan Teknologi Informasi Dalam Persidangan Perkara Pidana Selama Pandemi Covid-19”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6. No. 2 Tahun 2021.

³ Rahmat Ramadhani, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap”, *Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora* 2021.

Maka pemerintah harus mengambil keputusan terkait manajemen pertanahan yang akan diterapkan.⁴

Selain dalam rangka untuk memenuhi amanah dari Undang-Undang Dasar 1945 untuk mensejahterakan masyarakat, pengadaan dan pengelolaan tanah di Indonesia juga memiliki hubungan dengan iklim investasi di Indonesia. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja melahirkan peraturan yang tidak sedikit tentang pertanahan di Indonesia. Seperti diketahui, salah satu aturan baru yang ada dalam beleid tersebut adalah pembentukan bank tanah yang terdapat dalam pasal 125 UU Cipta Kerja. Sebagai informasi, saat ini pemerintah tengah menyusun Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP) tentang Bank Tanah. Dalam draf RPP Bank Tanah pasal 2 ayat (4) disebutkan bank tanah berkedudukan di Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia. Meski begitu, pemerintah bisa membentuk kantor perwakilan bank tanah di wilayah lain.⁵

Hal ini seperti yang yang tercantum dalam pasal 2 ayat (5) yakni bank tanah dapat mempunyai kantor perwakilan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya, dalam pasal 3 ayat (1) disebutkan bank tanah mempunyai fungsi perencanaan; perolehan tanah; pengadaan tanah; pengelolaan tanah; pemanfaatan tanah; dan pendistribusian tanah. Kemudian, pasal 6 menyebutkan, dalam menjalankan fungsi perolehan tanah, bank tanah memperoleh tanah hasil penetapan pemerintah dan memperoleh tanah dari pihak lain, kemudian, Pasal 7 menjelaskan, tanah hasil penetapan pemerintah dapat terdiri

⁴ Fidri Fadillah Puspita, dkk, "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 7 No. 3 Tahun 2021.

⁵ Kontan, "Pembentukan bank tanah diklaim mampu meningkatkan investasi", Melalui <https://nasional.kontan.co.id>, Diakses Rabu, 8- Juni- 2022 Pukul 15.00 WIB.

dari tanah negara yakni tanah bekas hak; kawasan dan tanah telantar; tanah pelepasan kawasan hutan; tanah timbul; tanah hasil reklamasi; tanah bekas tambang; tanah pulau-pulau kecil; tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya; dan tanah lainnya.⁶

Bank tanah ke depan akan berfungsi sebagai *land manager*, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus membuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sehingga bank tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah. Adirnya bank tanah di masa depan untuk menghadirkan *opportunity* yang sesuai spirit Undang-Undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah yang siap untuk investasi, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan.

Dikutip dari situs Kementerian ATR/BPN Sofyan A. Djalil mengatakan bahwa PP Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah yang merupakan fitur baru dalam penataan pertanahan di Indonesia. Bank Tanah akan menjadi agen negara untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka menciptakan ekonomi yang berkeadilan. Selain itu, Bank Tanah akan menjadi *land manager* sehingga ketersediaan tanah untuk berbagai kepentingan akan lebih terjamin. "Pada saat yang sama nanti Bank Tanah akan mampu menyelesaikan banyak masalah, misalnya sengketa yang tidak berakhir, Bank Tanah bisa sebagai instansi publik untuk menyelesaikan sengketa."⁷ Dilain kesempatan Wakil Ketua Komisi II DPR Syamsurizal menegaskan pembentukan Bank Tanah yang diamanatkan dalam

⁶ *Ibid.*,

⁷ PPID, "Menteri Atr/Kepala Bpn: Uuck Mendorong Investasi Di Bidang Properti", melalui <https://ppid.atrbpn.go.id>, Diakses Rabu, 8- Juni- 2022 Pukul 15.00 WIB.

Undang-Undang Cipta Kerja (UU Ciptaker) harus mampu memberikan iklim yang kondusif untuk bisnis dan investasi. Karena itu Pemerintah Daerah (Pemda) harus bersinergi untuk menyambut kedatangan investor. Lebih jauh beliau menjelaskan untuk menarik lebih banyak investor yang datang ke daerah, maka hak kepemilikan tanah perlu diperpanjang hingga 80 tahun atau 90 tahun. Karena kalau hanya 20 tahun sampai 30 tahun, rentang waktu tersebut dinilai cukup singkat.⁸

Uraian latar belakang di atas, sangat menarik untuk mengangkat judul penelitian ini “Analisis Yuridis Keberadaan Bank Tanah Dalam Percepatan Iklim Investasi”.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diuraikan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum dalam pengadaan bank tanah?
- b. Bagaimana kedudukan hukum bank tanah dalam percepatan iklim investasi?
- c. Apa Kendala bagi bank tanah dalam rangka melaksanakan percepatan iklim investasi?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dengan kata lain yang dimaksud dengan faedah teoritis yaitu faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun

⁸ Suara Investor, “Bank Tanah Harus Dukung Iklim Investasi”, melalui <https://www.suarainvestor.com>, Diakses Rabu, 8- Juni- 2022 Pukul 15.00 WIB.

kepada ilmu hukum khususnya, dari segi praktis penelitian ini berfaedah bagi kepentingan Negara, Bangsa, masyarakat dan pembangunan.⁹

a. Secara Teoritis

Manfaat secara teoritis yang hendak dicapai ialah diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi penulis khususnya pada umumnya memberikan kontribusi dalam mengembangkan konsep hukum bisnis terkait keberadaan bank tanah dalam percepatan iklim investasi.

b. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia khususnya dalam hal keberadaan bank tanah dalam percepatan iklim investasi.

B. Tujuan Penelitian

Suatu tujuan penelitian harus dinyatakan dengan jelas dan ringkas, karena hal demikian akan dapat memberikan arah pada penelitiannya.¹⁰ Dengan begitu, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum dalam pengadaan bank tanah.
- b. Untuk mengetahui kedudukan hukum bank tanah dalam percepatan iklim investasi.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis Kendala bagi bank tanah dalam rangka melaksanakan percepatan iklim investasi.

⁹Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 16.

¹⁰ Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 109.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹¹ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu. “Analisis Yuridis Keberadaan Bank Tanah Dalam Percepatan Iklim Investasi”, Maka dapat diterangkan didalam penelitian ini yang menjadi definisi operasional adalah sebagai berikut:

1. **Bank tanah**, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah adalah Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.
2. **Iklim Investasi**, Berbicara tentang iklim investasi tidak terlepas dari daya saing yang dihasilkan dari suatu aktivitas ekonomi. Naik turunnya iklim investasi suatu negara atau suatu daerah dalam keterbandingan dengan negara atau daerah lain mencerminkan kinerja pemerintahan yang bersangkutan dalam mengendalikan kebijakan dan peraturan, baik dalam tataran konsep maupun pada tataran operasional.¹²

D. Keaslian Penelitian

Berikut beberapa penelitian terdahulu yang sudah dilakukan sebelumnya baik di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di luar Universitas Muhamamdiyah Sumatera Utara:

¹¹ Ida Hanifah. *Op. Cit.*, halaman 17.

¹² Bagas Haryotejo, “Analisis Iklim Investasi Daerah (Studi Kasus: Kota Semarang)”, *Jurnal Bina Praja* Vol. 4 No. 1 Tahun 2012.

1. Skripsi Olivia Marloanto, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta, Tahun 2022, dengan judul “Eksistensi Bank Tanah Dalam Pengelolaan Pertanahan Indonesia Untuk Mewujudkan Reforma Agraria Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif, yang fokus terhadap bagaimana keberadaan bank tanah dalam mewujudkan reforma agraria di Indonesia.
2. Jurnal Hadi Arnowo, Jurnal Pertanahan Vol 2 No. 1 Tahun 2021, dengan judul “Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan”. Jurnal ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang berfokus pada bagaimana mengelola aset bank tanah agar dapat terwujudnya ekonomi berkeadilan di Indonesia.

E. Metode Penelitian

Secara sederhana metode penelitian merupakan tata cara bagaimana melakukan penelitian.¹³ Penelitian lazimnya bermula dari rasa ingin tahu (*niewgierigheid*) untuk menemukan suatu jawaban terhadap permasalahan yang aktual dihadapi. Suatu penelitian ilmiah dimaksudkan untuk memperoleh pengetahuan yang benar tentang objek yang diteliti. Itulah sebabnya pengetahuan ilmiah adalah pengetahuan yang telah dibuktikan kebenarannya.¹⁴

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif atau seperti yang dikatakan Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji yaitu penelitian

¹³Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana, halaman 2.

¹⁴*Ibid.*, halaman 3.

hukum kepustakaan.¹⁵ Lebih lanjut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dalam dalam Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi menyatakan bahwa penelitian hukum normatif mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum;
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertical dan horizontal;
- d. Perbandingan hukum;
- e. Sejarah hukum.¹⁶

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.¹⁷

2. Sifat penelitian

Berdasarkan jenis penelitian di atas yuridis normatif. Maka, sifat penelitian dalam proposal skripsi ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif disini menurut pengertian dari I Made Pasek Diantha adalah “untuk memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum”.¹⁸ Penelitian ini memperhatikan peristiwa hukum terkait bank tanah dalam rangka percepatan iklim investasi di Indonesia.

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 14.

¹⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman, 19.

¹⁷ *Ibid.*, halaman 110.

¹⁸ I Made Pasek Diantha. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Kencana, halaman 152.

3. Sumber data

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komnetar atas putusan pengadilan. Data sekunder terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.
 - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia.

4. Alat pengumpulan data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan (*library research*).¹⁹ Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan yang dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara).
- b. *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang di butuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Penelitian dalam proposal skripsi yang menggunakan data sekunder disusun secara sistematis kemudian dianalisis dengan teori-teori hukum, asas-asas dan peraturan perundang-undangan yang dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif merupakan salah satu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yakni apa yang dinyatakan secara tertulis dan perilaku nyata.²⁰

¹⁹ Nursariani Simatupang dan Faisal, "Bullying Oleh Anak Di Sekolah Dan Pencegahannya", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6. No. 2 Tahun 2021.

²⁰ Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), halaman 32.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah

a. Pengertian hak atas tanah

Tanah merupakan permukaan bumi yang amat sangat dibutuhkan manusia untuk melangsungkan kehidupan. Bertambahnya jumlah manusia yang tidak sebanding dengan luas lahan dibutuhkan peran serta dari negara untuk menciptakan ketertiban masyarakat di dalam masyarakat melalui aturan yang bersifat memaksa dalam bentuk tertulis, negara selaku otoritas yang menguasai dan memiliki tanah.²¹ Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ada penegasan kata ‘wewenang’ di dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga ditafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sehingga secara substansi hak atas tanah kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum terhadap suatu hak di atas bidang tanah yang dipunyainya. Ciri khas dari hak atas tanah adalah pihak yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya, oleh karena itu hak atas tanah berbeda kedudukannya dengan hak penggunaan atas tanah.²²

²¹ Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3 No. 1 Tahun 2022.

²² Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press, halaman 47-48.

b. Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA

Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA mengacu kepada dualisme hukum yang mengatur tentang hak-hak atas tanah, yaitu hukum barat dan hukum adat, dan macam-macam hak atas tanahnya adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Eigendom, eigendom recht atau right of property diterjemahkan sebagai hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 570 buku II BW (burgerlijke wetboek) atau KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hak Eigendom merupakan hak kepemilikan keperdataan atas tanah yang terpenuh, tertinggi yang dapat dipunyai oleh seseorang. Terpenuh karena penguasaan hak atas tanah tersebut bisa berlangsung selamanya, dapat diteruskan atau diwariskan kepada anak cucu. Tertinggi karena hak atas tanah ini tidak dibatasi jangka waktu, tidak seperti jenis hak atas tanah yang lain, misalnya hak erfpacht atau hak opstal.
- 2) Hak Erfpacht, adalah hak benda yang paling luas yang dapat dibebankan atas benda kepada orang lain. Pada pasal 720 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban memberi upeti tahunan. Disebutkan di dalamnya pula bahwa pemegang erfpacht mempunyai hak untuk mengusahakan dan merasakan hasil benda itu dengan penuh. Hak ini bersifat turuntemurun, banyak diminta untuk keperluan pertanian. Di Jawa dan Madura, hak erfpacht diberikan untuk pertanian besar, tempat-tempat

kediaman di pedalaman, perkebunan, dan pertanian kecil. Sedangkan di daerah luar Jawa hanya untuk pertanian besar, perkebunan, dan pertanian kecil.

- 3) Hak Opstal, adalah hak untuk mempunyai rumah, bangunan, atau tanam-tanaman di atas tanah orang lain. Menurut ketentuan Pasal 711 KUH Perdata, hak numpang karang (hak opstal) adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain.
- 4) Hak Gebruik, adalah suatu hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya.
- 5) Hak milik (adat) atas tanah, adalah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak di dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pada dasarnya, pemilik tanah belum mempunyai kekuasaan penuh atas tanah yang dimilikinya atau dikuasainya tersebut. Artinya, belum bisa menguasainya secara bebas, karena hak milik ini masih mempunyai fungsi sosial. Contohnya tanah yang dikuasai dengan hak milik dalam hukum adat itu berupa sawah dan beralih turun-menurun.
- 6) Hak ulayat, adalah kewenangan yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, di mana kewenangan ini memperbolehkan

masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turuntemurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

c. Sertifikat hak atas tanah

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda yaitu "certificat" yang berarti surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hal. Jika dikaitkan dengan hak atas tanah, dari penjabaran tersebut di atas maka sudah barang tentu sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai sebuah surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hak atas tanah. Meski UUPA tidak secara gamblang menjelaskan apa yang dimaksud sertifikat hak atas tanah, namun penjelasan tentang tanda bukti hak di atas agaknya sejalan dengan kandungan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa; "*akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diberikannya surat-surat tanda bukti hak*", namun tidak menyebutkan secara rinci tanda bukti hak yang seperti apa.²³

Tanda bukti dimaksud secara substansi yuridis diartikan sebagai sebuah pembuktian adanya hubungan hukum antara apa yang tertera atau tercantum di dalam sertifikat hak atas tanah dengan kenyataan lapangan terkait dengan objek hak atas tanah dan subjek hukum pemegang hak atas tanah. Atau dengan arti kata lain, sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak dari suatu subjek hukum atas

²³ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 59.

suatu bidang tanah yang data keduanya dipadukan dan direkam dalam buku tanah. Di dalam PP 24 Tahun 1997 juga tidak ditemukan secara rinci pengertian dari sertifikat hak atas tanah. Pada Pasal 1 angka 20 PP 24 Tahun 1997 hanya menjelaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁴

2. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

a. Pengertian Dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Tanah memiliki fungsi yang luas bagi manusia. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta. Demikian besar manfaat tanah bagi manusia, sehingga kehidupan manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan peran dan fungsi hak atas tanah. Tanah merupakan salah satu aspek terpenting dalam kehidupan manusia. Selain sifat kebendaan yang melekat, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi bagi pemiliknya.²⁵ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan; “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Kata “layak dan adil” dalam definisi tersebut

²⁴ *Ibid.*, halaman 60.

²⁵ Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 19 No. 1 Tahun 2019.

mencerminkan adanya paradigma baru yang menjamin dan menghormati yang berhak. Kata "pihak yang berhak" juga menjawab berbagai persoalan terhadap pelepasan tanah yang di atasnya terdapat bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut namun belum tentu merupakan hak dari pemilik tanah, bisa saja milik penyewanya, penggunaanya, pengolahnya, pengelolanya dan sebagainya.²⁶

Lebih jauh, dalam undang-undang tersebut juga menjabarkan beberapa definisi operasional yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain:²⁷

- 1) Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
- 2) Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
- 3) Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
- 4) Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
- 5) Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pendaftaran tanah.

²⁶ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 180.

²⁷ *Ibid.*, halaman 181.

- 6) Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan.
- 7) Lembaga pertanahan adalah BPN RI, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

b. Asas-asas dalam pengadaan tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:²⁸

- 1) Kemanusiaan; Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- 2) Keadilan; Pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- 3) Kemanfaatan; Hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara.
- 4) Kepastian; Pengadaan tanah harus bisa memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

²⁸ *Ibid.*, halaman 182.

- 5) Keterbukaan; Pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan tanah.
- 6) Kesepakatan; Proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- 7) Keikutsertaan; Penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- 8) Kesejahteraan; Pengadaan tanah dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- 9) Keberlanjutan; Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- 10) Keselarasan; Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

c. Tujuan pengadaan tanah

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan, bahwa “Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak”.

3. Tinjauan Umum Tentang Iklim Investasi

a. Pengertian investasi

Penanaman modal di era pasar bebas dimana dunia seolah menjadi tidak terbatas telah menempatkan semua penduduk dunia dalam satu komunitas global, di mana keadaan dunia semakin tidak mempunyai batas. Perkembangan dunia era milenium II ditandai dengan semakin pesatnya loncatan kemajuan bidang ilmu pengetahuan dan teknologi (IPTEK). Perkembangan ini terasa semakin multi dimensi ketika dihadapkan pada tuntutan dan kebutuhan manusia yang demikian beragam.²⁹ Investasi dikenal juga dengan istilah penanaman modal. Istilah investasi berasal dari bahasa Latin, yaitu *investire* (memakai), sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan *Investment*. Dalam lingkup penggunaannya, istilah investasi sering digunakan dalam kegiatan sektor bisnis, sedangkan istilah penanaman modal lebih banyak digunakan dalam perundang-undangan. Jika dilihat dari pelakunya, investasi bisa dilakukan oleh pemerintah maupun swasta (asing atau domestik). Berdasarkan UU No 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal diartikan sebagai segala bentuk kegiatan menanamkan modal, baik oleh Penanam Modal Dalam Negeri maupun Penanam Modal Asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.

b. Jenis-jenis investasi

Pada dasarnya kegiatan investasi dapat diklasifikasikan atas 2 kategori besar yaitu:³⁰

²⁹ Ahmad Fauzi, "Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perusahaan Penanaman Modal", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5 No. 2 Tahun 2020.

³⁰ Herma Yunita, "Strategi Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Dpmpptsp) Dalam Meningkatkan Investasi Masa Pandemi Covid-19 Di Kota Pekanbaru",

- 1) Investasi langsung, Investasi langsung dilakukan baik berupa mendirikan perusahaan patungan (joint venture company) dengan mitra lokal dengan melakukan kerjasama operasi tanpa membentuk perusahaan baru dengan mengkonversikan pinjaman kerjasama operasi dan mengkonversikan pinjaman menjadi penyertaan mayoritas dalam perusahaan lokal dengan memberikan bantuan teknis dan manajerial dengan memberikan lisensi dan lain-lain.
- 2) Investasi tidak langsung, Dikenal dengan portofolio investment yang pada umumnya merupakan penanaman modal jangka pendek. Dimana mencakup kegiatan transaksi di pasar modal dan pasar uang. Disebut penanaman modal jangka pendek karena mereka melakukan jual beli saham dan mata uang dalam jangka waktu relative singkat tergantung pada fluktuasi nilai saham dan mata uang yang hendak mereka perjual belikan untuk mencari keuntungan.

c. Sumber investasi

Investasi berasal dari dua sumber yaitu sebagai berikut:³¹

- 1) Penanaman Modal Dalam Negeri, Penanaman Modal diatur di dalam Undang-undang No. 25 Tahun 2007, dimana Penanam Modal Dalam Negeri dapat dilakukan oleh perseorangan WNI, Badan Usaha Negeri, dan/atau Pemerintah Negeri yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia. persyaratan dan batasan kepemilikan modal negeri atas bidang usaha perusahaan diatur didalam

(Skripsi), Fakultas Ekonomi Dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Tahun 2021.

³¹ *Ibid.*,

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2010 Tentang Perubahan Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal.

- 2) Penanaman Modal Asing, Penanaman Modal Asing juga diatur dalam UU No. 25 Tahun 2007 dimana merupakan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri. Penanaman Modal Asing (PMA) lebih banyak mempunyai kelebihan diantaranya sifatnya jangka panjang, banyak memberikan andil dalam alih teknologi, alih keterampilan manajemen, membuka lapangan kerja baru, dimana sangat penting bagi negara yang sedang berkembang karena mengingat terbatasnya kemampuan pemerintah untuk penyediaan lapangan kerja.

BAB III

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Dalam Pengadaan Bank Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan; “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Lebih jauh, dalam undang-undang tersebut juga menjabarkan beberapa defenisi operasional yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain:

1. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
2. Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
3. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
4. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
5. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pendaftaran tanah.
6. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan.

7. Lembaga pertanahan adalah BPN RI, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan

Dasar hukum yang dipergunakan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Kemanusiaan; Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
2. Keadilan; Pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
3. Kemanfaatan; Hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara.
4. Kepastian; Pengadaan tanah harus bisa memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
5. Keterbukaan; Pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan tanah.
6. Kesepakatan; Proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. Keikutsertaan; Penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
8. Kesejahteraan; Pengadaan tanah dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

9. Keberlanjutan; Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
10. Keselarasan; Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara

Berdasarkan title-nya pengadaan tanah bertujuan untuk melakukan pembangunan yang berdampak pada kepentingan umum. Ruang lingkup kepentingan umum dimaksud adalah kepentingan yang digunakan untuk pembangunan:

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bngunan pengairan lainnya;
4. elabuhan, Bandar Udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah;
9. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Tempat pemakaman umum pemerintah/ pemerintah daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;

14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
15. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/ pemerintah daerah;
17. Prasarana olah raga pemerintah/pemerintah daerah; dan
18. Pasar umum dan lapangan paker.

Tentu saja pelaksanaan pembangunan fasilitasfasilitas umum tersebut di atas tanah sebagai wadahnya. Pada saat persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah. Persoalannya tanah merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia telah dilekati dengan hak (tanah hak), sementara itu tanah negara sudah sangat terbatas persediaanya. Oleh karenanya, ruang lingkup tersebut di atas memberi batasan bahwa pembangunan di luar kepentingan-kepentingan sebagaimana disebutkan pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah bukan merupakan kepentingan umum, oleh karenanya proses pengadaan tanahnya bukanlah bagian dari lingkup pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Trdapat beberapa prinsip dasar pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam UU No. 2 Tahun 2012, yaitu:

1. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan menjamin tersedianya pendanaan untuk kepentingan umum.

2. Pihak pemegang hak atas tanah wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah.
4. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana tata ruang wilayah;
 - b. Rencana pembangunan nasional/daerah;
 - c. Rencana strategis dan
 - d. Rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.
5. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.
6. Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib mematuhi ketentuan dalam undang-undang ini.
7. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
8. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui 4 tahapan, yaitu:

1. Tahap Perencanaan, Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut peraturan perundang-undangan. Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan, Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibuat dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan, yang ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada pemerintah provinsi, dengan sedikitnya memuat antara lain:
 - a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan
 - b. Kesesuaian dengan RT, RW dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah
 - c. Letak tanah
 - d. Luas tanah yang dibutuhkan
 - e. Gambaran umum status tanah
 - f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah
 - g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
 - h. Rencana penganggaran.

2. Tahap Persiapan, Pada tahapan persiapan pengadaan tanah, ada beberapa catatan kegiatan yang dilakukan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, antara lain:
 - a. Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan melaksanakan: pemberitahuan rencana pembangunan; pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan.
 - b. Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung.
 - c. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.
 - d. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.
 - e. Konsultasi publik rencana pembangunan dimaksudkan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi

rencana pembangunan. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu 14 hari kerja sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah;

- f. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 hari kerja pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 hari kerja.
- g. Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur setempat. Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Tim ini bertugas melakukan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan; melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan membuat rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.
- h. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana pembangunan gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan

atas rencana lokasi pembangunan gubernur memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

- i. Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) setempat paling lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. PTUN memutus diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya gugatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan PTUN dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA). MA wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 3 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan dalam waktu 2 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 tahun.
- j. Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

- k. Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah, terdapat beberapa catatan kegiatan yang dilakukan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, antara lain:
 - a. Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah ini meliputi:
 - 1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
 - 2) Penilaian ganti kerugian;
 - 3) Musyawarah penetapan ganti kerugian;
 - 4) Pemberian ganti kerugian, dan
 - 5) Pelepasan tanah instansi.
 - b. Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Beralihnya hak dilakukan dengan memberi ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

- c. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah, meliputi: pengukuran dan pemataan bidang perbidang tanah serta pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Kegiatan ini dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja.
 - d. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh lembaga pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian. Penilaian ganti kerugian ditentukan oleh lembaga pertanahan serta mengumumkan tim penilai untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh tim penilai dilakukan terhadap bidang perbidang tanah.
4. Pemberian ganti kerugian, meliputi:
- a. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak.
 - b. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:
 - 1) Melakukan pelepasan hak; dan
 - 2) Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

- c. Bukti penguasaan atau kepemilikan merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat dikemudian hari. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian;
- d. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Hukum Positif di Indonesia. Bank tanah memiliki peran strategis sebagai instrumen pengelolaan pertanahan nasional, khususnya terkait penguasaan dan penatagunaan tanah sehingga dapat mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini diperkuat juga dengan praktik bank tanah yang telah sukses diterapkan di berbagai negara maju untuk menangani berbagai problematika pertanahan secara sistematis, misalnya pemanfaatan tanah yang belum dikembangkan, tanah terlantar atau yang ditinggalkan kosong dan dianggap memiliki potensi untuk pengembangan hingga berubah menjadi lebih produktif. Bank tanah mengacu pada proses akuisisi tanah masyarakat yang belum dikembangkan atau tidak produktif untuk kemudian dikelola dengan tujuan pengembangan di masa mendatang. Sebagai instrumen pengelolaan pertanahan, lembaga bank tanah harus mampu mengemban amanat Pasal 33 UUD 1945, yaitu

tanah dikuasai atau diatur oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Keberadaan bank tanah diatur dalam pasal 125 sampai dengan 135 UU Cipta Kerja, dimana Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah dan melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Bank Tanah hadir sebagai pengelola pertanahan. Pengelola pertanahan akan menyusun strategi pengelolaan lahan guna mengembangkan penggunaan lahan yang optimal.

Masalah Pertanahan dalam Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang berkaitan dengan Pertanahan terutama dalam pasal 125 sampai dengan pasal 135, dan juga peraturan pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang bank Tanah, secara tidak langsung, didukung oleh tiga Peraturan Pemerintah (PP) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah; lalu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 berkaitan dengan pengadaan tanah untuk bidang-bidang tanah yang sudah diberikan izin lokasinya, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Juga pemanfaatan tanah telantar yang tidak dimanfaatkan akan diambil alih oleh Bank Tanah, dan yang terkait perubahan tata ruang, jika terkait perubahan fungsi, nantinya dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber perolehan untuk Bank Tanah.

Konsep bank tanah telah banyak digunakan di beberapa negara sebagai salah satu mekanisme untuk menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan, di

antaranya negara Belanda, Colombo, dan Korea Selatan. Penyediaan tanah di Belanda adalah praktek konsolidasi tanah dan land readjustment yang dilakukan secara bersama-sama dengan praktek instrumen bank tanah. Praktek bank tanah dibutuhkan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah guna mempercepat pelaksanaan dan mempermudah proses akuisisi tanah. Lembaga yang berwenang bersifat ad hoc dan merupakan dewan nasional yang terdiri dari beberapa kementerian atau lembaga yang menjalankan tupoksi masing-masing dalam satu rencana pembangunan kawasan yang disepakati bersama. Kelembagaan ini bersifat non-profit yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Peruntukan penggunaannya adalah peningkatan kinerja lahan pertanian, restorasi sungai, dan penggantian lingkungan yang rusak (penghijauan).³²

Berdasarkan Pasal 125 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menyebutkan bahwa Pemerintah Pusat membentuk badan bank tanah, Badan bank tanah sebagaimana dimaksud merupakan badan khusus yang mengelola tanah. Kekayaan badan bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 126 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa Badan bank tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk:

1. Kepentingan umum;
2. Kepentingan social;

³² Ranitya Ganindha, "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum", *Arena Hukum* Vol. 09, No. 03, (2016), halaman 458.

3. Kepentingan pembangunan nasional;
4. Pemerataan ekonomi;
5. Konsolidasi lahan; dan
6. Reforma agrarian.

Badan bank tanah hadir semata mata untuk mengindahkan perintah Undang-Undang untuk kemaslahatan bangsa dan Negara. Oleh sebab itu Badan Bank Tanah dalam melaksanakan wewenangnya bersifat transparan, akuntabel dan non-profit. Sumber kekayaan dari Badan Bank Tanah tertera pada Pasal 128 UU Ciptaker sebagai berikut:

1. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
2. Pendapatan sendiri;
3. Penyertaan modal negara; dan
4. Sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 129 Undang-Undang Cipta Kerja menjabarkan bahwa:

1. Tanah yang dikelola badan bank tanah diberikan hak pengelolaan.
2. Hak atas tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
3. Jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya;

4. Dalam rangka mendukung investasi, pemegang hak pengelolaan badan bank tanah diberi kewenangan untuk:
 - a. melakukan penyusunan rencana induk;
 - b. membantu memberikan kemudahan Perizinan Berusaha / persetujuan;
 - c. melakukan pengadaan tanah; dan d. menentukan tarif pelayanan.
5. Pemerintah Pusat melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Badan Bank Tanah terdiri atas Komite, Dewan Pengawasan dan Badan Pelaksana. Komite sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 huruf a diketuai oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan beranggotakan para menteri dan kepala yang terkait. Ketua dan anggota Komite ditetapkan dengan Keputusan Presiden berdasarkan usulan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Selanjutnya pada Pasal 132 menjabarkan mengenai Dewan Pengawas pada Badan Bank Tanah yaitu:

1. Dewan Pengawas berjumlah paling banyak 7 (tujuh) orang terdiri atas 4 (empat) orang unsur profesional dan 3 (tiga) orang yang dipilih oleh Pemerintah Pusat.
2. Terhadap calon unsur profesional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan proses seleksi oleh Pemerintah Pusat yang selanjutnya

disampaikan ke Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia untuk dipilih dan disetujui.

3. Calon Lrnsur profesional yang diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (2), paling sedikit berjumlah 2 (dua) kali jumlah yang dibutuhkan.

Wujud dari pelaksanaan perintah dari UU Ciptaker tentang pengadaan Badan Bank Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah. Berdasarkan Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui geneis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dibentuk Bank Tanah yang merupakan badan hukum Indonesia. Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, untuk:

1. kepentingan umum;
2. kepentingan sosial;
3. kepentingan pembangunan nasional;
4. pemerataan ekonomi;
5. konsolidasi lahan; dan
6. reforma agraria.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, bank tanah mempunyai fungsi perencanaan, perolehan tanah,

pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah. Dalam Pasal 3 ayat (2) Dalam melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bank Tanah mempunyai tugas:

1. melakukan perencanaan kegiatan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan;
2. melakukan perolehan tanah yang dapat bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain;
3. melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengalihan tanah secara langsung;
4. melakukan pengelolaan tanah dari kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan, dan pengendalian tanah;
5. melakukan pemanfaatan tanah melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain; dan
6. melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.

Pengadaan tanah dilaksanakan melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Pengelolaan tanah terdiri atas kegiatan:

1. pengembangan tanah;
2. pemeliharaan dan pengamanan tanah; dan
3. pengendalian tanah.

Pengembangan tanah meliputi penyiapan tanah untuk kegiatan:

1. perumahan dan kawasan permukiman;

2. peremajaan kota;
3. pengembangan kawasan terpadu;
4. konsolidasi lahan;
5. pembangunan infrastruktur;
6. pembangunan sarana dan prasarana lain;
7. pematangan tanah untuk mempersiapkan tanah bagi tata kelola usaha Bank Tanah; dan
8. proyek strategis nasional.

Pemeliharaan dan pengamanan tanah terdiri atas:

1. aspek hukum, meliputi kepastian hukum hak atas tanah dan aktif dalam upaya hukum mempertahankan kepastian hukum hak atas tanah baik di luar maupun di dalam pengadilan.
2. aspek fisik. merupakan kegiatan pemeliharaan dan pengamanan fisik tanah.

Pengendalian tanah terdiri atas kegiatan pengendalian penguasaan tanah, pengendalian pemanfaatan tanah dan pen-gendalian nilai tanah. Pemanfaatan tanah dilakukan melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain. Kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain dapat berbentuk:

1. jual beli;
2. sewa;
3. kerja sama usaha;
4. hibah;
5. tukar menukar; dan

6. bentuk lain yang disepakati dengan pihak lain.

Pendistribusian tanah berupa kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.

Pendistribusian tanah ditujukan paling sedikit untuk:

1. kementerian/lembaga;
2. Pemerintah Daerah;
3. organisasi sosial dan keagamaan; dan/atau
4. masyarakat yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, dukungan untuk jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dapat terdiri atas:

1. pertahanan dan keamanan nasional;
2. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. waduk, bendungan, benduflB, irigasi, saluran air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
7. jaringan telekomunikasi dan informatika;
8. tempat pembuangan dan pengolahan sampah serta pengelolaan limbah;
9. pembangunan produksi dan jaringan air bersih;
10. rumah sakit;
11. fasilitas keselamatan umum;

12. pemakaman umum;
13. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
14. cagar alam dan cagar budaya;
15. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atar: Desa;
16. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
17. prasarana pendidikan atau sekolah;
18. prasarana olahraga;
19. pasar umum dan lapangan parkir umum;
20. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas;
21. kawasan ekonomi khusus;
22. kawasan industri;
23. kawasan pariwisata;
24. kawasan ketahanan pangan; dan
25. kawasan pengembangan teknologi.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun

2021 Tentang Badan Bank Tanah, bank tanah mempunyai kewenangan:

1. melakukan penyusunan rencana induk;
2. membantu memberikan kemudahan berusaha/ persetujuan ;
3. melakukan pengadaan tanah; dan
4. menentukan tarif pelayanan.

B. Kedudukan Hukum Bank Tanah Dalam Percepatan Iklim Investasi

Sebelum mengarah kepada kedudukan hukum tentang bank tanah terkait dengan percepatan iklim investasi, maka akan dibahas sedikit mengenai pertumbuhan ekonomi dan iklim investasi di Indonesia. Pertumbuhan ekonomi (Economic Growth) adalah perkembangan kegiatan dalam perekonomian yang menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi dalam masyarakat bertambah dan kemakmuran masyarakat meningkat. Masalah pertumbuhan ekonomi dapat dipandang sebagai masalah makro ekonomi dalam jangka panjang.

Untuk meningkatkan pembangunan nasional, maka harus didukung dengan pembangunan daerah yang dilaksanakan secara tepat. Laju pertumbuhan ekonomi daerah biasanya digunakan untuk menilai seberapa jauh keberhasilan pembangunan daerah dalam periode waktu tertentu. Pertumbuhan ekonomi daerah tersebut dapat ditunjukkan oleh kenaikan GDP atau PDRB. Pembangunan ekonomi daerah adalah suatu proses dimana pemerintah daerah dan masyarakatnya mengelola sumber-sumber daya yang ada dan membentuk suatu pola kemitraan antara pemerintah daerah dan swasta untuk menciptakan lapangan kerja baru dan merangsang perkembangan kegiatan ekonomi dalam wilayah tersebut.³³

Ada tiga faktor atau komponen utama dalam pertumbuhan ekonomi dari setiap bangsa. Ketiga faktor tersebut adalah:³⁴

³³ Amri Amir, "Analisis Pertumbuhan Ekonomi, Investasi, dan Inflasi di Indonesia". *Jurnal Kajian Ekonomi*, Vol. 1 No. 5 Tahun 2013.

³⁴ Michael P. Todaro & Stephen C. Smith. 2011. *Pembangunan Ekonomi*, edisi kesebelas jilid 1, Jakarta: Erlangga, hlm. 170.

1. Akumulasi modal, mencakup semua investasi baru dalam lahan, peralatan fisik, dan sumber daya manusia melalui peningkatan kesehatan, pendidikan, dan keterampilan kerja.
2. Pertumbuhan populasi yang akhirnya menyebabkan pertumbuhan angkatan kerja (labour force).
3. Kemajuan teknologi.

Pertumbuhan ekonomi daerah diukur dengan pertumbuhan Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) menurut harga konstan. Laju pertumbuhan PDRB akan memperlihatkan proses kenaikan output perkapita dalam jangka panjang. Penekanan pada —proses, karena mengandung unsur dinamis, perubahan atau perkembangan. Oleh karena itu pemahaman indikator pertumbuhan ekonomi biasanya akan dilihat dalam kurun waktu tertentu, misalnya tahunan. Aspek tersebut relevan untuk dianalisa sehingga kebijakan-kebijakan ekonomi yang diterapkan oleh pemerintah untuk mendorong aktivitas perekonomian domestik dapat dinilai efektifitasnya.

Sebagaimana teori yang dikemukakan oleh Prof. Rahardjo Adisasmita, dalam bukunya mengatakan bahwa beberapa indikator yang dapat dijjadikan sebagai tolak ukur untuk melihat pertumbuhan ekonomi suatu wilayah adalah sebagai berikut:³⁵

1. Ketidakseimbangan pendapatan, dalam keadaan yang ideal, dimana pendapatan dengan mutlak didistribusikan secara adil, 80 persen populasi

³⁵ Rahardjo Adisasmita. 2014. *Pertumbuhan Wilayah dan Wilayah Pertumbuhan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 91.

terbawah akan menerima 80 persen dari total pendapatan, sedangkan 20 persen populasi teratas menerima 20 persen total pendapatan.

2. pendapatan kepada masyarakat, menghasilkan devisa yang dihasilkan dari ekspor. Oleh karena itu, perekonomian suatu wilayah harus harus diorientasikan kepada sektor industri.
3. Pertumbuhan kesempatan kerja, masalah ketenagakeraan dan kesempatan kerja merupakan salah satu masalah yang strategis dan sangat mendesak dalam pembangunan di Indonesia. Salah satu langkah strategis yang ditempuh adalah pembangunan prasarana (misalnya jalan). Pembangunan jalan menjangkau ke seluruh kantong-kantong produksi, akan mendorong peningkatan produksi berbagai komoditas sektor pertanian dalam arti luas (meliputi tanaman pangan, perkebunan, perikanan, peternakan, dan kehutanan) serta barang-barang hasil industri. Pembangunan prasarana dan sarana transportasi akan menunjang berkembangnya berbagai kegiatan di sektor-sektor lainnya (pertanian, perdagangan, industri, pariwisata, dan lainnya).
4. Produk Domestik Regional Bruto, untuk melihat pertumbuhan ekonomi suatu wilayah digunakan suatu indikator yang disebut dengan Produk Domestik Bruto (PDRB). Menurut definisi, PDRB adalah total nilai produk barang dan jasa yang diproduksi suatu wilayah (regional) tertentu dalam waktu tertentu tanpa melihat faktor kepemilikan. Pertumbuhan ekonomi suatu wilayah diperoleh dari kenaikan PDRB atas harga konstan yang mencerminkan kenaikan produksi barang dan jasa. Perubahan

struktur perekonomian, dalam masyarakat yang maju pembangunan ekonomi yang dilaksanakan akan mengakibatkan perubahan struktur perekonomian, dimana terjadi kecenderungan bahwa kontribusi (persen) sektor pertanian terhadap nilai PDRB akan menurun, sedangkan kontribusi sektor industri akan meningkat. Sektor industri memiliki peranan sangat penting dalam pembangunan nasional dan regional, sektor industri dapat menyediakan lapangan kerja yang luas, memberikan peningkatan

Bank tanah diharapkan hadir untuk percepatan iklim investasi di Indonesia. Investasi adalah sebagai pengeluaran atau perbelanjaan penanam-penanam modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian yang berasal dari investasi dalam negeri maupun investasi asing. Peningkatan investasi akan mendorong peningkatan volume produksi yang selanjutnya akan meningkatkan kesempatan kerja yang produktif sehingga akan meningkatkan pendapatan perkapita sekaligus bisa meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Investasi Asing merupakan investasi yang dilaksanakan oleh pemilik-pemilik modal asing di dalam negeri kita untuk mendapatkan suatu keuntungan dari usaha yang dilaksanakan itu. Investasi asing ini dapat berupa investasi langsung (foreign direct investment) atau investasi portofolio yaitu melalui pembelian saham perusahaan di dalam negeri (Indonesia). Keuntungan dari adanya investasi asing bagi kita ialah akan berupa diolahnya sumber daya alam kita, meningkatnya

lapangan kerja dan terjadinya nilai tambah (added value), meningkatnya penerimaan negara dari sumber pajak, serta adanya alih teknologi.

Kekuatan ekonomi utama yang menentukan investasi adalah hasil biaya investasi yang ditentukan oleh kebijakan tingkat bunga dan pajak, serta harapan mengenai masa depan. Faktor-faktor penentu investasi sangat tergantung pada situasi di masa depan yang sulit untuk diramalkan, maka investasi merupakan komponen yang paling mudah berubah. Secara teoritis dampak perubahan nilai tukar dengan investasi bersifat tidak pasti. Shikawa, mengatakan pengaruh tingkat kurs yang berubah pada investasi dapat langsung lewat beberapa saluran, sisi permintaan dan sisi penawaran domestik. Dalam jangka pendek, penurunan tingkat nilai tukar akan mengurangi investasi melalui pengaruh negatifnya pada absorpsi domestik. Karena penurunan tingkat kurs ini akan menyebabkan nilai riil aset masyarakat yang disebabkan kenaikan tingkat harga-harga secara umum dan selanjutnya akan menurunkan permintaan domestik masyarakat. Gejala tersebut pada tingkat perusahaan akan direspon dengan penurunan pada alokasi modal pada investasi. Tingkat inflasi berpengaruh negatif pada tingkat investasi, hal ini disebabkan karena tingkat inflasi yang tinggi akan meningkatkan risiko proyek investasi dan dalam jangka panjang inflasi yang tinggi dapat mengurangi rata-rata masa jatuh pinjam modal serta menimbulkan distorsi informasi tentang harga-harga relatif. Di samping itu, tingkat inflasi yang tinggi sering dinyatakan sebagai ukuran ketidakstabilan roda ekonomi makro dan suatu ketidakmampuan pemerintah dalam mengendalikan kebijakan ekonomi makro.

Seperti dilakukan banyak negara di dunia, pemerintah mengundang investor guna berpartisipasi menanamkan modalnya di sektor-sektor infrastruktur, seperti jalan tol, sumber energi listrik, sumber daya air, pelabuhan dan lain-lain. Partisipasi tersebut dapat berupa pembiayaan dalam mata uang rupiah atau mata uang asing. Melihat perkembangan makro-ekonomi saat ini, terutama memperlihatkan kecenderungan penurunan tingkat suku bunga. Pembangunan kembali infrastruktur tampaknya menjadi satu alternatif pilihan yang dapat diambil oleh pemerintah dalam rangka menanggulangi krisis. Pembangunan infrastruktur akan menyerap banyak tenaga kerja yang selanjutnya akan berpengaruh pada meningkatnya gairah ekonomi masyarakat. Dengan infrastruktur yang memadai, efisiensi yang dicapai oleh dunia usaha akan makin besar dan investasi yang didapat semakin meningkat. Pembangunan infrastruktur seperti yang telah diuraikan di atas tentunya memerlukan lahan tanah, sementara Indonesia sampai saat sekarang ini masih bergelut dengan kendala pengadaan dan pengelolaan tanah yang sangat kurang baik, maka dari itu kehadiran bank tanah diharapkan dapat menjadi jawaban dari permasalahan tersebut.

Bank Tanah ialah suatu fasilitas pengelolaan sumber daya yang utama untuk menambah produktivitas pemakaian lahan tanah. Cara yang digunakan dalam bank tanah ialah kontrol pasar dan kestabilan tanah pasar lokal. Bank Tanah memberi jaminan kesiapan lahan untuk berbagai kebutuhan pembangunan dimasa depan, tepat guna APBN/APBD, meminimalisir permasalahan dalam tahap pelepasan lahan dan efek tidak baik liberalisasi lahan.³⁶ Pengelolaan bank Tanah

³⁶ Bernhard Limbong. 2013. *Bank Tanah*, Jakarta: Margaretha Pustaka, halaman 45.

berkaitan dengan tata cara perancangan, pengelompokan, aplikasi aktivitas serta pengontrolan pada aktivitas bank Tanah dalam merealisasikan maksud bank Tanah. Dimotivasi oleh regulasi yang mencukupi dan institusi kokoh, pengelolaan bank tanah pada akhirnya dapat direalisasikan enam kegunaan bank tanah yakni penghimpunan lahan, keamanan lahan, pengurus penguasaan lahan, pengatur lahan, evaluasi, dan sebagai penyalur lahan. Aktivitas bank tanah secara konsep harus berisi aturan dan pendekatan memaksimalkan pemakaian dan kegunaan lahan.

Hakekat negara dalam menjalankan reforma agraria, bahwa negara harus mampu memberikan pemerataan pada setiap warga bangsa terhadap pemilikan dan penguasaan hak atas tanah. Pemerataan pemilikan dan penguasaan hak atas tanah akan terwujud hidup dalam kemapanan, dan mapan dalam kehidupan. Atas dasar Hak Menguasai Negara (HMN) dan kewenangan negara, maka negara melakukan pembatasan maksimum dan batas minimum pemilikan dan penguasaan hak atas tanah. Agar tidak terjadi eksploitasi hak atas tanah yang merugikan kepentingan umum. Lembaga bank tanah terbentuk didasarkan pada Pasal 33 UUD 1945 dan UU No. 5 Tahun 1960 mengenai UUPA. Pasal 33 harus dipahami sebagai satu kesatuan yang utuh. Ayat (3) merupakan konsekuensi logis dari ayat (1) tentang struktur perekonomian berdasarkan asas kekeluargaan, sedangkan ayat (2) tentang peranan negara baik oleh pemerintah maupun badan usaha negara (BUMN/BUMD) untuk mengelola kegiatan ekonomi yang terkait dengan kehidupan hajat hidup seluruh rakyat Indonesia. Amanah konstitusi ini sangatlah jelas. Perintah pertama, negara diberikan kewenangan untuk menguasai seluruh

sumberdaya agrarian diwilayah NKRI. Perintah kedua, penguasaan oleh negara bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Perintah konstitusi ini merupakan turunan dari amanah dasar negara pada sila 5 pancasila, adil untuk semua penduduk diindonesia. Pancasila menjadi landasan ideal dan jiwa negara bangsa Indonesia menuju visi yang dapat menggerakkan perjuangan dan pembangunan negara Indonesia. UUD 1945 menjadi patokan dasar dalam menuntun kekuasaan negara menuju pembangunan yang diharapkan. Pasal 33 UUD 1945 digunakan sebagai acuan negara memahami dan mengelola penggunaan lahan dan SDA dinamakan sebagai wewenang menguasai bangsa bermaksud untuk memakmurkan rakyat.

Wewenang persediaan tanah dapat diperluas dari lembaga pengadaan tanah ke lembaga bank tanah. Terdapatnya bank tanah bisa melaksanakan apa yang sudah dipesankan oleh Undang – Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 dan Undang – Undang Pokok Agraria Tahun 1960. Kewenangan menguasai menurut hak menguasai negara dalam rangka persediaan tanah yang akan menjadi sumber asset bank tanah tetap melalui proses perolehan tanah. Penguasaan negara tidak serta merta, walaupun negara memiliki wewenang untuk menguasai tanah, namun dalam perolehannya tetap memperhatikan dan menghargai hak-hak masyarakat yang telah ada melalui mekanisme penyiapan lahan berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 penetapan pemerintah, jual beli, tukar menukar dan bentuk lainnya. Gas dan fungsi yang dilaksanakan selama ini meliputi kewenangan dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Menurut perspektif lembaga Bank Tanah, ATR/BPN memiliki wewenang dalam mengatur dan menyelenggarakan persediaan tanah. Tugas persediaan tanah sebenarnya bukan tugas baru dikementerian ATR / BPN, namun

bukan dalam konteks pencadangan tanah untuk bank tanah, namun dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan keperluan bersama. Pangaplikasian hal ini hanya memenuhi kebutuhan pembangunan saat ini yang lebih berorientasi kepada kepentingan umum dan investasi, sedangkan bank tanah aktivitas pemerintah untuk menyiapkan lahan yang akan digunakan di masa mendatang berorientasi langsung pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Begitu juga dalam hal distribusi tanah kepada masyarakat dalam rangka mengurangi ketimpangan pemilikan tanah, tanah yang sudah dicadangkan dalam bank tanah dapat didistribusikan kepada masyarakat yang membutuhkan terutama dalam memenuhi kebutuhan tanah tempat tinggal di daerah perkotaan dan lahan pertanian yang produktif di wilayah perdesaan. Bank tanah ialah aktivitas pemerintah untuk menyiapkan lahan yang dipakai pada masa depan, tergantung maksud pemindahtanganan lahannya.

Kekuasaan pemerintah pada bank tanah ada dari konsep hak menguasai negara juga diberi batas oleh fungsi sosial lahan. Bank tanah bisa digunakan sebagai alat untuk mendukung melakukan bermacam kebijakan pertanahan dan teraihnya pembangunan dengan peningkatan wilayah, pengadaan lahan secara seimbang untuk merealisasikan kesejahteraan penduduk. Bank tanah dikelola dalam UU cipta kerja. Bank tanah sebagai lembaga milik negara dengan aset negara yang dibedakan. Maksudnya lembaga bank tanah ini seperti berwujud badan hukum atau perseoran terbatas yang melaksanakan kegunaanya secara mandiri. UU Cipta Kerja ialah wujud omnibus law yang diaplikasikan di Indonesia. Omnibus law atau UU Cipta Kerja ialah rancangan memudahkan bermacam produk hukum

dijadikan satu produk hukum yang keseluruhan. Pengelolaan yang berhubungan dengan lembaga bank tanah pada UU Cipta Kerja ada dalam bab VIII mengenai pengadaan lahan, bagian ke empat mengenai lahan sesuai Pasal 125-135.

Rancangan bank tanah pada landasannya menghimpun lahan dari penduduk utamanya yang dihilangkan dan negara yang tidak dipakai, selanjutnya lahan itu disatukan, ditingkatkan dan disalurkan kembali sesuai rancangan pemakaian lahan. Sehingga bank tanah ialah sarana pengelolaan lahan dalam rangka penggunaan dan pemakaian lahan supaya lebih berkembang dengan tahapan mendapatkan lahan sebelum terdapat keperluan, jadi harga lahan tidak mahal. Bank tanah ialah pengadaan tanah secara terstruktur pada lahan yang tidak ditingkatkan, lahan tidak terpakai atau yang dibiarkan kosong dan dinilai mempunyai peluang untuk peningkatan. Pengadaan lahan oleh pemerintah yang dilaksanakan bank tanah diciptakan untuk pemakaian dimasa mendatang dan dalam rangka mengaplikasikan peraturan lahan masyarakat. Berdasarkan beberapa konsep dan model Bank Tanah yang telah dilaksanakan oleh beberapa negara maju di dunia, tentunya untuk Indonesia perpaduan beberapa model / konsep tersebut dapat menjadi pertimbangan dalam implementasinya. Menurut amanah Undang – Undang Cipta Kerja, Bank Tanah dibentuk sasarannya bukan hanya untuk pembangunan kepentingan umum yang bersifat profit, namun juga dalam rangka mendukung program Kepentingan Sosial dan Reforma Agraria yang bersifat non profit. Perpaduan antara model Bank Umum dan Bank Khusus dapat dijadikan alternatif oleh pemerintah. Disatu sisi pemerintah berupaya mewujudkan kesejahteraan rakyat melalui penciptaan lapangan kerja, namun disisi lain juga

menyediakan tanah secara langsung untuk masyarakat yang tidak memiliki tanah sebagai lahan tempat tinggal maupun untuk lahan usahanya dalam perspektif reforma agraria. Pengalokasi tanah memenuhi program reforma agraria minimal 30 % perlu diupayakan dan diprioritaskan dalam rangka mengurangi ketimpangan pemilikan tanah di Indonesia dan agar tidak terkesan pembentukan bank tanah hanya untuk kepentingan investasi.

Pada konteks Indonesia banyak kegunaan yang didapatkan dari adanya bank tanah. Pertama disiapkan lahan untuk pembangunan jadi rancangan pembangunan oleh pemerintah dan swasta tidak berhenti. Kedua persiapan lahan sepanjang waktu untuk kebutuhan pembangunan akan mengambil penanam saham. Jika penanam saham telah memberikan saham permulaan tidak terjadi kerugian sebab berterusnya tahapan penciptaan lahan. Ketiga efisiensi. Hingga sekarang aktifitas penciptaan lahan sering menimbulkan permasalahan berkaitan dengan banyaknya ganti rugi. Harga lahan di suatu tempat bertambah mahal ketika dilakukannya pengadaan lahan. Keempat, bank tanah bisa menjaga kestabilan harga lahan. Harga lahan dalam suatu wilayah biasanya langsung bertambah saat pemerintah akan mengembangkan suatu wilayah. Rencana pengembangan ini tentunya akan dilengkapi dengan infrastruktur penunjang yang akan menjadi kawasan pertumbuhan ekonomi baru. Tentunya, dengan adanya bank tanah yang telah mencadangkan tanah dari berbagai sumber, maka peningkatan harga tanah dalam suatu lokasi saat diperlukan tidak mengalami peningkatan harga yang tinggi. Kelima, bank tanah dapat menyediakan tanah bagi kepentingan sosial, terutama dalam kondisi-kondisi tertentu, seperti relokasi pada saat terjadi bencana.

Menurut Pasal 7, Pasal 10 dan Pasal 17 UUPA. Tatanan normatif tersebut merupakan amanat bagi Negara yang kemudian di Opetasionalkan dengan Undang Undang Nomor 56/prp/1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961. Sejalan dengan itu, dan adanya politik Hukum Pertanahan saat orde baru yang meletakkan dasar alih fungsi lahan dari Agraris dan Industrislis menjadikan stagnasi program Landreform. Ratio Legis dan ide dasar reforma agaria, melihat ketidak berhasilan landreform pada rezim orde baru, kegagalan akibat kesalahan meletakkan Politik Hukum Pertanahan yang pada akhirnya menyisakan konflik pertanahan hingga saat ini. Maka, Rezim reformasi meletakkan Politik Hukum Pertanahan pada TAP MPR Nomor IX/MPR/2001 sebagai Dasar fundamental untuk melaksanakan Perombakan struktur dan jaminan kepastian hukum bidang pertanahan dalam rangka terciptanya sosialisme Indonesia.

Rezim reformasi sejak Tahun 1998 hingga saat ini dalam gerak dan pelaksanaan reforma agaria khususnya bidang landreform belum berhasil secara maksimal. Salah satu problematika hukum, karena adanya pemilikan dan penguasaan tanah secara akumulasi telah dikuasai oleh ara pemegag HGU dan HPH serta HGB dari Korporasi. Dengan demikian untuk dapat terlaksananya reforma agarai bidang landreform diperlukan integrasi, holistik dan masif dari berbagai kementerian lembaga dan badan.

Dikutip dari laman kontan.co.id Sekretaris Jenderal (Sekjen) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Himawan Arief Sugoto mengatakan, selama ini Kementerian ATR/BPN menjadi regulator tata ruang dan regulator serta administrasi pertanahan. Bank tanah hadir sebagai land

manager yang dimana akan dibentuk badan pengelola bank tanah. bank tanah ke depan akan berfungsi sebagai land manager, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus membuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sehingga bank tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah. Hadirnya bank tanah di masa depan untuk menghadirkan *opportunity* yang sesuai spirit Undang-Undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah untuk ready to invest, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan.³⁷

Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Sofyan Djalil mengatakan, bank tanah adalah Lembaga yang dibentuk agar negara dapat menyediakan tanah untuk kepentingan warga masyarakat. Bank tanah merupakan badan khusus yang mengelola tanah. adan Bank Tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Badan Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum; kepentingan sosial; kepentingan pembangunan nasional; pemerataan ekonomi; konsolidasi lahan; dan reforma agraria. Ketersediaan tanah untuk reforma agraria paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari tanah negara yang diperuntukkan bank tanah. Badan Bank Tanah dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bersifat transparan dan akuntabel.³⁸

³⁷ Khomarul Hidayat, "Pembentukan Bank Tanah Diklaim Mampu Meningkatkan Investasi", melalui <https://nasional.kontan.co.id>, diakses sabtu, 27 Agustus 2022 Pukul 13.20 WIB.

³⁸ Khomarul Hidayat, "Pembentukan Bank Tanah Diklaim Mampu Meningkatkan Investasi", melalui <https://nasional.kontan.co.id>, diakses sabtu, 27 Agustus 2022 Pukul 13.20 WIB.

Keberadaan Bank Tanah dapat menjalankan apa yang telah diamanatkan oleh UUD NRI Tahun 1945 dan UUPA 1960 tersebut. Bank tanah dapat dijadikan sebagai instrumen untuk mendukung pelaksanaan berbagai kebijakan pertanahan dan mendukung tercapainya pembangunan melalui pengembangan wilayah, pengadaan tanah secara adil. Secara konseptual, bank tanah siap bangun, baik secara fisik maupun secara administratif, yaitu tanah yang akan dijual telah dilengkapi dengan sertifikat hak atas tanah; tersedianya tanah untuk berbagai keperluan; terkendalinya harga tanah serta memberantas spekulasi tanah; dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan melalui administrasi pengelolaan pertanahan (penataan ruang dan penatagunaan tanah). Dalam tataran empiris, Bank Tanah dapat menjawab berbagai persoalan mendesak yang selama ini kerap membayangi pembangunan infrastruktur seperti keterbatasan stok tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan, melakukan penghematan terhadap dana APBN dan APBD, mengurangi konflik yang kerap terjadi dalam pembebasan tanah dan mengurangi dampak buruk dari praktik spekulasi harga tanah yang kerap dilakukan oleh mafia tanah.

Dalam operasionalisasinya, bank tanah haruslah menjadi instrumen pelaksana UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum dan hanya dikhususkan untuk pengadaan tanah bagi Kepentingan Umum. Peraturan Presiden tentang Badan Layanan Umum pelaksana Bank Tanah menjadi aturan pelaksana dari undang-undang tersebut dan hal yang harus dilakukan adalah amandemen (perubahan) terhadap UU No. 2 Tahun 2012 sebagai payung hukum landasaan pelaksanaan Bank Tanah. Dalam tataran pelaksanaan, konsep

kelembagaan Bank Tanah haruslah disandarkan kepada UUD NRI Tahun 1945 dan UUPA Tahun 1960. Bank tanah haruslah diselenggarakan oleh lembaga yang berbadan hukum publik baik sebagai unit dan departemen maupun berbentuk BUMN. Seperti yang telah diutarakan sebelumnya, tanah memegang peranan yang amat sentral, oleh karena itulah pemerintah harus turut andil dalam segala kegiatan pelaksanaannya. Bank tanah pada dasarnya tidak berbeda jauh dengan Bank Konvensional, kedua lembaga ini memiliki kesamaan fungsi intermediasi yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Apabila Bank Konvensional menghimpun dana dari masyarakat dalam wujud tabungan simpanan dan giro, pada Bank Tanah yang dihimpun adalah tanah terlantar. Dalam Bank Konvensional dana disalurkan dalam bentuk Pinjaman (kredit) sedangkan Bank tanah menyalurkan tanah kepada masyarakat untuk kepentingan umum.

C. Kendala bagi bank tanah dalam rangka melaksanakan percepatan iklim investasi

Permasalahan penyediaan tanah bagi pembangunan yang terjadi di Indonesia adalah Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah menyelesaikan kepastian masalah lamanya waktu yang dibutuhkan karena UU tersebut sudah menentuka kerangka waktu pada tahapan dalam pengadaan tanah masing-masing proyek infrastruktur secara pasif, namun UU No. 2 tahun 2012 belum dapat mengakomodasi kebutuhan pengadaan tanah dalam wilayah/ skala besar (nasional) sehingga dibutuhkan instrumen pengadaan tanah yang aktif, peraturan perundangan yang terkait dengan pertanahan masih belum memiliki

peraturan pelaksanaan rinci yaitu format-format detail persiapan dan pelaksanaan pada implementasi pada Perpres No. 71 Tahun 2014, belum tersedia instrumen pengadaan tanah selain Konsolidasi tanah/ Land Readjusment untuk Indonesia, dan Terbatasnya ketersediaan tanah dan tingginya nilai tanah terutama di wilayah perkotaan.

Dari uraian permasalahan yang telah dikemukakan dan kompleksitas permasalahan terkait pertanahan, pembentukan Bank Tanah memiliki urgensi atau tingkat kebutuhan yang mendesak. Merunut pada landasan konstitusional yang telah diatur dalam UUD Negara Republik Indonesia pada pasal 33 ayat (3) yakni memiliki visi bertujuan untuk mensejahterakan kehidupan bangsa. Penjabaran lebih lanjut dari ketentuan pasal 33 UUD 1945 tersebut telah ditegaskan secara jelas dalam pasal 2 ayat (2) UUPA tahun 1960, bahwa negara berwenang:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan tanah, atau pemeliharanya
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atau (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria bahwa setiap tanah memiliki fungsi sosial yang berarti kemanfaatan penggunaan tanah tersebut tidak hanya dapat dimiliki oleh pemilik

hak atas tanah namun juga bagi masyarakat luas (kepentingan umum). Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada yang berhak. Prinsip musyawarah menjadi landasan dalam pengadaan tanah menurut ketentuan Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dan memiliki implikasi adanya keseimbangan kemanfaatan dalam penerapannya, sehingga dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut pemilik tanah harus rela melepaskan tanahnya namun tidak boleh dirugikan. Pemilik lahan berhak atas penggantian ganti rugi yang layak sesuai yang telah diatur undang-undang. Akan tetapi, di dalam praktik kerap terjadi warga pemilik lahan merasa jumlah ganti kerugian tidak sepadan dengan nilai kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang timbul akibat adanya pelepasan hak tersebut. Hal ini kerap menjadikan pelaksanaan kegiatan pembangunan yang disertai adanya pengadaan tanah akan berujung pada konflik berlarut-larut. Hal itu tentunya menjadi hambatan bagi pembentukan bank tanah dalam rangka percepatan iklim investasi di Indonesia.

Permasalahan lain yang sering terjadi adalah penguasaan tanah oleh Badan Usaha Swasta (BUMS) dalam skala luas untuk dimanfaatkan di waktu yang akan datang. Pencadangan tanah seperti ini sebenarnya merupakan praktik spekulasi dan menurut peraturan perundangan termasuk dalam kategori penelantaran tanah. Praktik seperti itu banyak dilatarbelakangi faktor mencari keuntungan semata dengan mendapatkan perbedaan harga tanah saat dibeli dengan saat dijual kembali (dimanfaatkan) dalam masa waktu yang panjang hingga 10-20 tahun kemudian

oleh pihak yang terlibat didalamnya. Instrumen yang dapat digunakan oleh pemerintah saat ini untuk penyediaan tanah bagi pembangunan adalah melalui mekanisme land consolidation dan land readjustment. Konsolidasi tanah memiliki arti menata penggunaan lahan di perdesaan terkait areal pertanian atau kehutanan yang memiliki struktur kepemilikan yang terbagi-bagi guna meningkatkan produktivitas pertanian sedangkan Land Readjustment memiliki makna menata penggunaan lahan di perkotaan terutama pada kawasan dengan intensitas penggunaan lahan tinggi melalui reorganisasi lahan terbangun dan penyesuaian bidang tanah untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan kehidupan masyarakat perkotaan. Kedua instrumen tersebut diatur melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia dan Undang-undang tentang Rumah Susun, belum ada pengaturan tersendiri mengenai hal tersebut. Kekurangan dari kedua instrumen tersebut adalah penataan melalui pelepasan hak ataupun jual beli tanah baru dilakukan ketika kegiatan pembangunan akan dilaksanakan sehingga menyebabkan proses pengadaan tanah bisa saja berjalan tidak sesuai pada waktu yang direncanakan. Selain kedua instrumen tersebut, bank tanah dapat digunakan sebagai salah satu cara pengadaan tanah yang rendah konflik. Perbedaan konsep bank tanah dengan dua instrumen yang telah adalah bank tanah 'menyimpan' tanah sebelum kegiatan pembangunan dilaksanakan. Pembentukan bank tanah memerlukan koordinasi antar kementerian seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang serta Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, lembaga inilah yang akan melakukan pembelian tanah sebelum proyek pembangunan infrastruktur dimulai. Sehingga dapat mengurangi makelar-makelar tanah yang

melakukan pembelian tanah kemudian baru akan dijual apabila ada proyek pembangunan dengan harga tanah yang tinggi dan menguntungkannya. Selain itu diperlukan payung hukum yang dapat menjamin kepastian hukum pelaksanaan bank tanah ini.

Di negara lain telah diterapkan dengan konsep yang hampir sama, yakni Korea, Jepang, Thailand, Taiwan, Amerika Serikat, Vietnam, Peru, Tunisia, Abu Dabi, Mumbai, Kolombia, dan Brasil. Di Korea, tepatnya Korea Selatan 84% penyesuaian kembali lahan (land readjustment) di masyarakat perkotaan. Di Jepang, setidaknya 1/3 dari keseluruhan lahan di perkotaan dikembangkan dengan land readjustment dengan faktor potensialnya yakni komunitas dan asosiasi masyarakat yang sangat beragam. Sementara di Taiwan, dalam satu dekade pertama seluas 2.100 Ha lahan di perkotaan ditata dengan land readjustment. Di Indonesia sendiri belum ada kelembagaan yang berfungsi untuk menjaga ketersediaan lahan, sehingga investor dan makelar-makelar tanah semakin leluasa melakukan penguasaan terhadap tanah.

Konsep Bank Tanah telah banyak digunakan oleh negara-negara lain sebagai salah satu mekanisme untuk menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan, diantara negara-negara itu adalah Belanda, Filipina, Colombo dan Korea Selatan berikut adalah tinjauan penyelenggaraan bank tanah di negara-negara tersebut. Tinjauan penyediaan tanah di Belanda adalah praktik konsolidasi tanah dan land readjustment dilakukan bersama-sama dengan praktik instrumen bank tanah. Praktik Bank Tanah dibutuhkan dalam pelaksanaan Konsolidasi Tanah guna mempercepat pelaksanaan dan mempermudah proses akuisisi tanah. Lembaga

yang berwenang bersifat ad hoc dan merupakan dewan nasional yang terdiri dari beberapa kementerian atau lembaga yang menjalankan tupoksi masing-masing dalam satu rencana pembangunan kawasan yang disepakati bersama, Kelembagaan ini bersifat non profit dan tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Peruntukan penggunaan adalah peningkatan kinerja lahan pertanian, restorasi sungai, dan penggantian lingkungan yang rusak (penghijauan), hambatan yang terjadi adalah terjadinya inkonsistensi untuk lembaga non profit karena seringkali terjadi rencana peruntukan yang dipergunakan untuk restorasi sungai dan penghijauan malah beralih mengakomodir kepentingan komersial.³⁹

Negara kedua dan berlokasi di Asia Tenggara yang menganut sistem bank tanah adalah Filipina. Pelaksanaan di Filipina agak sedikit berbeda, lembaga yang berwenang melaksanakan Bank Tanah adalah BUMN dengan 2 operasi yakni Bank Tanah dan Bank Tanah Komersial. Tujuannya ditujukan untuk non profit (Bank Tanah) dan yang bertujuan mencari keuntungan (Bank Komersial Konvensional). Keuntungan yang didapatkan digunakan untuk membiayai operasional Bank Tanah yang Non Profit. Peruntukan pelaksanaan Bank Tanah adalah reforma agraria, peningkatan kinerja pertanian, dan melaksanakan fungsi Bank Konvensional. Hambatan yang terjadi pada tahap pelaksanaan adalah skandal penipuan (mark up harga), aset yang dipinjamkan ke petani dijual, namun tercatat bahwa skandal tersebut dapat terselesaikan dalam satu tahun dengan

³⁹ Ranitya Ganindha, "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9 No. 3 Tahun 2016.

pencabutan kewenangan kementerian agraria dalam melakukan pembelian lahan dan dialihkan ke BUMN.⁴⁰

Kendala yang akan dihadapi dalam pelaksanaan dan pengaturan kelembagaan bank tanah (land bank) adalah memerlukan jangka waktu yang panjang dan modal yang sangat besar, harus ada pengawasan kenaikan nilai, kebutuhan manajemen finansial dan pemberian kompensasi kepada pemilik tanah dengan adanya kegiatan pada awal, selama proyek dilakukan dan setelah dilakukannya suatu proyek. Untuk mensukseskan pelaksanaan bank tanah, pemerintah dituntut untuk dapat memperkuat peran tata ruang sebagai ujung tombak pembangunan wilayah sesuai amanat. Pemerintah juga harus memperkuat lembaga pertanahan dan membenahi mutu administrasi pertanahan nasional khususnya terkait dengan pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah. Pengaturan tata ruang yang pasti dan tegas juga diperlukan kepastian hukum terkait bukti kepemilikan dan penguasaan atas tanah. Lembaga pertanahan yang kuat dan berwibawa didukung penegakan hukum yang tegas dan konsisten pada akhirnya akan mencegah konflik pertanahan terkait tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang selama ini kerap terjadi.

Mekanisme penyediaan tanah melalui Bank Tanah menjadi mendesak untuk dilaksanakan untuk menghindari peningkatan harga tanah yang terlalu tinggi terutama di daerah perkotaan. Bank Tanah dapat dijadikan salah satu alternatif Penyediaan Tanah di samping mekanisme pengadaan tanah yang telah diatur oleh Undang-undang No. 2 Tahun 2012. Konsep Bank Tanah memiliki kemiripan

⁴⁰ *Ibid.*,

konsep dengan Bank Konvensional pada umumnya. Kedua bentuk Bank ini memiliki fungsi intermediasi di mana pada Bank Tanah yang dihimpun dan disalurkan adalah tanah alih-alih uang. Masyarakat melalui mekanisme Bank Tanah dapat membantu Pemerintah dengan menghimpunkan tanahnya di Bank Tanah dan akan disalurkan dalam bentuk hak-hak lain semisal sewa dan sebagainya, masyarakat akan mendapatkan keuntungan ekonomis darinya.

Akuisisi tanah publik yang dilakukan bank tanah diadakan untuk penggunaan masa depan dan dalam rangka menerapkan kebijakan tanah publik. Bank tanah mengacu pada proses akuisisi tanah masyarakat yang belum dikembangkan atau tidak produktif untuk tujuan pengembangan di masa mendatang. Efektifitas penerapan konsep bank tanah sangat tergantung pada regulasi yang mengaturnya, kelembagaan, dukungan pendanaan, dan bagaimana kegiatan bank tanah itu dikelola berdasarkan prinsip-prinsip manajemen modern. Manajemen bank tanah berhubungan dengan bagaimana perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan kegiatan serta pengawasan terhadap kegiatan bank tanah dalam mewujudkan tujuan bank tanah. Didukung oleh regulasi yang memadai dan kelembagaan yang kuat, manajemen bank tanah pada akhirnya bisa mewujudkan enam fungsi bank tanah, yaitu penghimpun tanah (*land keeper*); sebagai pengaman tanah (*land warrantee*); sebagai pengendali penguasaan tanah (*land purchase*); sebagai pengelola tanah (*land management*); sebagai penilai tanah (*land appraisal*); dan sebagai penyalur tanah (*land distributor*). Kegiatan bank tanah secara konseptual harus memuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah.

Permasalahan pertanahan menjadi 1 dari 5 kendala investasi selama ini. Kendala terkait sertifikasi lahan, izin mendirikan bangunan, hingga terkait zonasi lahan, menjadi masalah utama yang ditemui ketika para investor akan melakukan investasi di Indonesia. Untuk itu, reformasi agraria dinilai penting untuk segera dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Sangat penting reformasi agraria ini harus dilakukan, dalam rangka untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi karena ini sangat sejalan dengan keinginan pemerintah bagaimana mendorong investor lebih banyak masuk ke Indonesia. Masalah agraria pertanahan ya mungkin termasuk sertifikat elektronik, karena kalau berbicara masalah pertanahan kan pasti terkait dengan sertifikasi lahannya, itu yang selama ini menjadi masalah bagi investor.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Sebagai instrumen pengelolaan pertanahan, lembaga bank tanah harus mampu mengemban amanat Pasal 33 UUD 1945, yaitu tanah dikuasai atau diatur oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Keberadaan bank tanah diatur dalam pasal 125 sampai dengan 135 UU Cipta Kerja, dimana Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah dan melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Bank Tanah hadir sebagai pengelola pertanahan. Pengelola pertanahan akan menyusun strategi pengelolaan lahan guna mengembangkan penggunaan lahan yang optimal.
2. Bank tanah hadir sebagai land manager yang dimana akan dibentuk badan pengelola bank tanah. bank tanah ke depan akan berfungsi sebagai land manager, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus membuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sehingga bank tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah. Hadirnya bank tanah di masa depan untuk menghadirkan *opportunity* yang sesuai spirit Undang-Undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah untuk ready to invest, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan.

3. Kendala yang akan dihadapi dalam pelaksanaan dan pengaturan kelembagaan bank tanah (land bank) adalah memerlukan jangka waktu yang panjang dan modal yang sangat besar, harus ada pengawasan kenaikan nilai, kebutuhan manajemen finansial dan pemberian kompensasi kepada pemilik tanah dengan adanya kegiatan pada awal, selama proyek dilakukan dan setelah dilakukannya suatu proyek. Untuk mensukseskan pelaksanaan bank tanah, pemerintah dituntut untuk dapat memperkuat peran tata ruang sebagai ujung tombak pembangunan wilayah sesuai amanat. Pemerintah juga harus memperkuat lembaga pertanahan dan membenahi mutu administrasi pertanahan nasional khususnya terkait dengan pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah. Pengaturan tata ruang yang pasti dan tegas juga diperlukan kepastian hukum terkait bukti kepemilikan dan penguasaan atas tanah. Lembaga pertanahan yang kuat dan berwibawa didukung penegakan hukum yang tegas dan konsisten pada akhirnya akan mencegah konflik pertanahan terkait tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang selama ini kerap terjadi.

B. Saran

1. Terkait dengan pengaturan hukum dari bank tanah pada dasarnya masih banyak yang harus diperbaiki lagi, karena sebuah sistem hukum yang baru tentunya wajar jika masih belum lengkap dan menyeluruh, diharapkan kedepannya ada peraturan pelaksana dari kelembagaan bank tanah di Indonesia.

2. Bank tanah sebagai langkah untuk percepatan iklim investasi di Indonesia merupakan ide atau gagasan yang baik untuk kemajuan bangsa dan Negara terutama di sektor ekonomi, karena, ketersediaan tanah merupakan salah satu kendala datangnya investasi ke Indonesia, untuk itu bank tanah hadir sebagai land manager, tetapi tentunya harus terus diikuti dengan pengawalan dan pengawasan yang baik agar dapat meraih tujuan di awal.
3. Terkait dengan kendala harus cepat dilakukan upaya untuk menanggulangnya, dalam hal ini pemerintah harus turut andil terjun ke lapangan jika ada proses pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum yang terhambat, dengan begitu proses pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum dalam hal ini agar terciptanya pertumbuhan investasi yang baik di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bernhard Limbong. 2013. *Bank Tanah*, Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan:CV. Pustaka Prima.
- I Made Pasek Diantha. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana.
- Michael P. Todaro & Stephen C. Smith. 2011. *Pembangunan Ekonomi*, edisi kesebelas jilid 1, Jakarta: Erlangga
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press.
- , 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: CV. Pustaka Prima.
- , 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: CV. Pustaka Prima
- Rahardjo Adisasmita. 2014. *Pertumbuhan Wilayah dan Wilayah Pertumbuhan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.

B. Karya Ilmiah (Jurnal, Naskah Publikasi, Artikel Ilmiah, Skripsi, Tesis)

- Ahmad Fauzi, "Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perusahaan Penanaman Modal", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5 No. 2 Tahun 2020.
- Amri Amir, "Analisis Pertumbuhan Ekonomi, Investasi, dan Inflasi di Indonesia". *Jurnal Kajian Ekonomi*, Vol. 1 No. 5 Tahun 2013.

- Bagas Haryotejo, “Analisis Iklim Investasi Daerah (Studi Kasus: Kota Semarang)”, *Jurnal Bina Praja* Vol. 4 No. 1 Tahun 2012.
- Erwin Asmadi, dkk, “Efektivitas Pemanfaatan Teknologi Informasi Dalam Persidangan Perkara Pidana Selama Pandemi Covid-19”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6. No. 2 Tahun 2021.
- Fidri Fadillah Puspita, dkk, “Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 7 No. 3 Tahun 2021.
- Herma Yunita, “Strategi Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Dpmpptsp) Dalam Meningkatkan Investasi Masa Pandemi Covid-19 Di Kota Pekanbaru”, (Skripsi), Fakultas Ekonomi Dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Tahun 2021.
- MHD. Teguh Syuhada Lubis dan Asliani, “Model Pembelajaran Berbasis Bedah Perkara Pidana Dalam Mendukung Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM)”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6 No. 2 Tahun 2021.
- Nursariani Simatupang dan Faisal, “Bullying Oleh Anak Di Sekolah Dan Pencegahannya”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6. No. 2 Tahun 2021.
- Rahmat Ramadhani, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap”, *Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora* 2021.
- , “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3 No. 1 Tahun 2022.
- , “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 19 No. 1 Tahun 2019.
- Ranitya Ganindha, “Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum”, *Arena Hukum* Vol. 09, No. 03, Tahun 2016.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

D. Internet

Kontan, “Pembentukan bank tanah diklaim mampu meningkatkan investasi”, Melalui <https://nasional.kontan.co.id>, Diakses Rabu, 8- Juni- 2022 Pukul 15.00 WIB.

PPID, “Menteri Atr/Kepala Bpn: Uuck Mendorong Investasi Di Bidang Properti”, melalui <https://ppid.atrbpn.go.id>, Diakses Rabu, 8- Juni- 2022 Pukul 15.00 WIB.

Suara Investor, “Bank Tanah Harus Dukung Iklim Investasi”, melalui <https://www.suarainvestor.com>, Diakses Rabu, 8- Juni- 2022 Pukul 15.00 WIB.