

**BANK TANAH SEBAGAI UPAYA MENJAMIN KETERSEDIAAN
TANAH DALAM RANGKA EKONOMI BERKEADILAN
BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020
TENTANG CIPTA KERJA**



TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh

Gelar Magister Hukum (M.H)

Disusun Oleh :

MASAYU DEWI PUSPA LESTARI

NIM.02012682024019

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

PALEMBANG

2022

HALAMAN PENGESAHAN

BANK TANAH SEBAGAI UPAYA MENJAMIN KETERSEDIAAN
TANAH DALAM RANGKA EKONOMI BERKEADILAN
BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020
TENTANG CIPTA KERJA

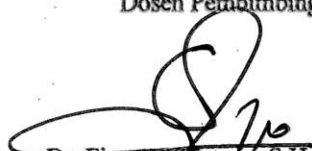
Masayu Dewi Puspa Lestari
02012682024019

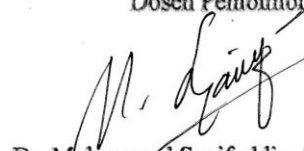
Telah diuji oleh tim penguji pada ujian seminar tesis dan dinyatakan lulus
pada tanggal 20 Mei 2022

Palembang, 25 Mei 2022

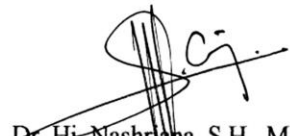
Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,


Dr. Firman Muntaga, S.H., M.Hum.
NIP.196311111990011001



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP.197307281998021001

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum


Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum
NIP.196509181991022001

Menyetujui
Dekan,




Dr. Febrian, S.H., MS
NIP. 196201311989031001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

JUDUL TESIS

BANK TANAH SEBAGAI UPAYA MENJAMIN KETERSEDIAAN TANAH
DALAM RANGKA EKONOMI BERKEADILAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA

Disusun Oleh:

Masayu Dewi Puspa Lestari
02012682024019

Tesis Ini Telah Diajukan dan Dinyatakan Lulus

Pada Tanggal 20 Mei 2022

Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Koreksi Dari Tim Penguji

Tim Penguji:

Tanda Tangan:

Ketua

Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum



Sekretaris

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum



Penguji

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum



Penguji

Dr. Irsan, S.H., M.Hum



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Masayu Dewi Puspa Lestari

NIM : 02012682024019

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Bidang Kajian Utama : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik Magister Hukum (M.H), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain;
2. Karya Tulis Ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam Karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*foot note*) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 25 Mei 2022

Yang Membuat Pernyataan,



Masayu Dewi Puspa Lestari
NIM. 02012682024019

MOTTO

"Siapa yang keluar untuk menuntut ilmu, maka dia berjuang fi sabilillah hingga dia kembali." - HR. Tirmidzi

"Jangan kamu merasa lemah dan jangan bersedih, sebab kamu paling tinggi derajatnya jika kamu beriman." - Q.S Ali Imran: 139

TESIS INI KUPERSEMBAHKAN UNTUK:

Mama | Papa | Keluargaku Tersayang | Dosen-dosenku yang terhormat | Sahabat-sahabatku | Almamater yang kubanggakan

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT karena atas berkat, rahmat, dan ridho-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Bank Tanah Sebagai Upaya Menjamin Ketersediaan Tanah Dalam Rangka Ekonomi Berkeadilan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.”** Adapun maksud dari penyusunan tesis ini adalah untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Studi Strata Dua (S2) pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Selesainya Tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, terutama kepada Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada peneliti dalam penelitian tesis ini, sehingga pada kesempatan ini peneliti dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada peneliti dalam penyusunan tesis ini hingga selesai.

Palembang, 2022

Peneliti,

Masayu Dewi Puspa Lestari, S.H

UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah swt, karena kehendak dan ridha-Nya lah peneliti dapat menyelesaikan tesis ini dengan lancar. Peneliti sadari tesis ini tidak akan selesai tanpa doa, dukungan, serta dorongan dari berbagai pihak. Adapun dalam kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Kedua Orang tua tercinta, Mgs. Resthoe Shakti dan Murniati yang telah membimbing, menginspirasi, dan mendukung peneliti untuk memilih Hukum sebagai jalur hidup peneliti. Tiada kata yang dapat di sampaikan selain terimakasih yang sebesar-besarnya atas do'a, semangat, dan segala dukungan yang diberikan.
2. Keluarga Besar Mgs. Mahmoed Bahaoedin tercinta khususnya Msy. Apridina Lastiana Putri, S.E (Tante Yessy) yang tak luput terus memberikan doa serta dukungan baik dalam hal materi maupun moral agar peneliti terus berfokus pada mimpi dan cita-cita.
3. Keluarga Besar M. Teguh tercinta yang juga selalu memberikan semangat dan harapan bagi peneliti untuk terus maju menggapai cita-cita tanpa kenal lelah.
4. Dr. Febrian, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

6. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Dr. Febrian, S.H., M.S. Selaku Dosen Pembimbing Akademik peneliti.
9. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing I Tesis Peneliti.
10. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing II Tesis Peneliti.
11. Semua Bapak/Ibu dosen yang telah memberikan ilmu dalam proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Seluruh staf administratif Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selama ini telah membantu kelancaran proses perkuliahan.
13. Seluruh jajaran Staff pada Kantor Hukum Pengacara Channel yakni Nadia Ozora, S.H, Riana Widya Anggraini, S.IP, dan Nuha Nailah, S.Tr. Par, tak luput pula peneliti ucapkan terimakasih khususnya kepada Septalia Furwani, S.H., M.H (Bu Nina), Welly Anggara, S.H., M.H (Kak Welly), dan Antony, S.H (Kak Tony) selaku Pengacara sekaligus atasan peniliti di Firma Hukum Septalia Furwani,S.H.,M.H & Partners. Yang tidak pernah lepas memberikan wejangan, bimbingan, dan ilmu kepada peneliti agar dapat menyelesaikan studi S2 peneliti dengan baik.

14. Sahabat-sahabat seperjuangan, Rezza Aryansyah, S.H dan Dwi Krismulyadi, S.H orang-orang yang selalu memberikan nasihat dan saran kepada peneliti dalam hal masalah akademis maupun yang lainnya, orang-orang yang tidak pernah mengeluh dan sama-sama berjuang demi mendapatkan hasil yang terbaik dalam hidup masing-masing.
15. Serta semua pihak terkait yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih atas segalanya.

Semoga Allah SWT melimpahkan karunianya kepada semua pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

Palembang,

2022

MASAYU DEWI PUSPA LESTARI, S.H
NIM. 02012682024019

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
UCAPAN TERIMAKASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR BAGAN	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
ABSTRAK.....	xvi
<i>ABSTRACT</i>	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan.	16
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	16
1. Tujuan Penelitian	16
2. Manfaat Penelitian	17
D. Kerangka Teori	18
1. <i>Grand Theory</i>	19
2. <i>Middle Range Theory</i>	21
3. <i>Applied Theory</i>	23
E. Kerangka Konseptual	26
1. Bank Tanah	26
2. Tanah	27
3. Pengadaan Tanah	28
4. Regulasi Pertanahan	29
5. Hak Menguasai Negara Atas Tanah	29
6. Hak Atas Tanah.....	30
7. Hak Pengelolaan Tanah	31
8. Ekonomi Berkeadilan.....	31
F. Metode Penelitian	32
1. Jenis Penelitian.....	32
2. Pendekatan Penelitian	33
3. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	36
4. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum.....	38
5. Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum	39
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	40

BAB II HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH, HAK-HAK ATAS TANAH DALAM UUPA, TANAH NEGARA, PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM, PENGATURAN BANK TANAH MENURUT UUPA, KOMPARASI PENGATURAN BANK TANAH DI BEBERAPA NEGARA	43
A. Hak Menguasai Negara atas Tanah	43
1. Pengertian Hak Menguasai Negara atas Tanah.....	43
2. Aspek-aspek yang Mempengaruhi Hak Menguasai Negara atas Tanah.....	45
B. Hak-Hak atas Tanah dalam UUPA.....	47
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	47
2. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	48
C. Tanah Negara.....	50
1. Istilah dan Sejarah Tanah Negara	50
2. Pengertian dan Dasar Hukum Tanah Negara.....	52
D. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	54
1. Pengertian Pengadaan Tanah	54
2. Dasar Hukum Pengadaan Tanah	56
3. Asas-asas dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	59
E. Pengaturan Bank Tanah Menurut Undang Undang Pokok Agraria.	62
1. Dasar yang Menjadi Landasan Pembentukan Bank Tanah.....	62
2. Bank Tanah dalam Sudut pandang Ekonomi Bisnis.....	63
F. Komparasi Pengaturan Bank Tanah di Beberapa Negara.....	64
1. Regulasi Bank Tanah	65
2. Jenis Bank Tanah	65
3. Pihak-pihak dalam bank tanah	67
4. Mekanisme Penyelenggara Bank Tanah	68
 BAB III PEMBAHASAN.....	 73
A. Konsepsi Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pertanahan	73
1. Konstruksi Hukum pembentukan Bank Tanah dalam UUPA (Dasar Regulasi Pembentukan Bank Tanah).....	73
2. Jenis Bank Tanah	95
3. Obyek Bank Tanah.....	101
4. Mekanisme Penyelenggaraan Bank Tanah	103
5. Pengaturan Bank Tanah di Tinjau dari Berbagai Aspek dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia	105

6. Kedudukan Hukum Bank Tanah dalam Perspektif Undang Undang Pokok Agraria.....	109
7. Kepastian Hukum Terbentuknya Bank Tanah	110
B. Konsepsi Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ditinjau dari sudut pandang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	112
1. Konsep dan Urgensi Pementukan Bank Tanah.	112
2. Mekanisme Peyediaan Tanah dan Pendistribusian Tanah menurut PP Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.	127
3. Jenis Dan Pihak Bank Tanah	113
4. Keterkaitan Bank Tanah Dengan Fungsi Kewenangan BPN	136
C. Pengaturan ideal Bank Tanah yang harmonis dengan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria	139
1. Konstruksi Asas-Asas	139
2. Konstruksi Norma Hukum.....	144
3. Harmonisasi dan kesesuaian pembentukan Bank Tanah dalam UUPA dengan peraturan dalam UU Cipta Kerja	152
BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	158
A. Kesimpulan.	158
B. Rekomendasi.....	160
DAFTAR PUSTAKA	164
LAMPIRAN.....	171

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 Mekanisme pendistribusian asset tanah bank tanah.....	109
Bagan 2 Mekanisme Pemanfaatan asset Bank Tanah	126
Bagan 3 Mekanisme pendistribusian asset tanah bank tanah.....	129

DAFTAR TABEL


Tabel 1 Perbandingan Konsep Bank Tanah antara Belanda dan US	68
Tabel 2 Mekanisme Penyelenggaraan Tanah.....	101
Tabel 3 Perbedaan Bank Tanah dan Bank Konvensional	111

ABSTRAK

Tesis ini berjudul tentang bank tanah sebagai upaya menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Yang menarik dalam Undang-Undang ini adalah adanya kebijakan pertanahan dinamakan bank tanah yang memiliki kewenangan untuk melakukan akuisisi terhadap tanah terlantar atau bermasalah dimana tanah ini belum dikembangkan dan memiliki potensi untuk dikembangkan agar kemudian dapat didistribusikan kembali untuk kepentingan umum dalam rangka ekonomi berkeadilan sesuai program pemerintah. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian normatif menggunakan pendekatan perundangan, *futuristic*, dan sistematika perbandingan hukum. Teknik penarikan kesimpulan menggunakan logika berfikir *abductive*. Adapun permasalahan yang diangkat adalah bagaimana konsepsi bank tanah dalam UUPA, bagaimana konsepsi bank tanah dalam UU Cipta Kerja berdasarkan sudut pandang UUPA, dan bagaimana pengaturan ideal bank tanah yang harmonis dengan UUPA. Dari hasil penelitian yang dilakukan diperoleh kesimpulan sebagai berikut: 1) Pasal 2 dan Pasal 6 UUPA mengamankan adanya badan penguasaan tanah yang mengelola tanah negara namun belum ada kebijakan pasti yang mengatur mengenai pembentukan bank tanah dalam Undang-Undang tersebut. 2) Pembentukan Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja ini hanya berfokus pada konsep ekonomi semata dan kurang berfokus pada kepentingan rakyat (miskin). 3) Idealnya Bank Tanah yang harmonis dengan UUPA adalah dengan membentuk Bank Tanah sebagai badan hukum publik dengan prinsip dasar bahwa pemanfaatan tanah yang dikelola Lembaga tersebut harus memprioritaskan kepentingan umum dengan prinsip untuk mencapai kemammuran bagi rakyat yang sebesar-besarnya.

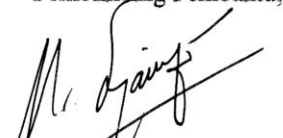
Kata kunci: *Bank Tanah; Ekonomi Berkeadilan; Ketersediaan Tanah; Undang Undang Cipta Kerja*

Pembimbing Utama,




Dr. Firman Muntajo, S.H., M.Hum.
NIP.196311114990011001

Pembimbing Pembantu,



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP.197307281998021001

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum



Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum
NIP.196509181991022001

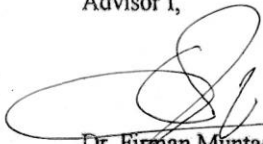
ABSTRACT

This thesis is entitled Land Bank as an Effort to Ensure the Availability of Land for a Fair Economy Based on Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation. What is interesting in this law is the existence of a land policy called a land bank which has the authority to acquire abandoned or troubled land where this land has not been developed and has the potential to be developed so that it can then be redistributed for the public interest in order to achieve a

futuristic, and comparative law approaches and the conclusions are made using the abductive reasoning. The issues raised are as follows: what is the conception of a land bank in the Law on Agrarian Principles (*UUPA*), how is the conception of a land bank in the Job Creation Act based on *UUPA*'s point of view, and what is the ideal arrangement of a land bank in harmony with *UUPA*. Based on the results, it was concluded that: 1) Article 2 and Article 6 of the *UUPA* mandated the existence of a land control agency that managed state land but there was no definite policy that regulated the establishment of a land bank in the Law. 2) The establishment of a Land Bank in the Job Creation Law only focused on the economic concept alone and did not focus on the interests of the people (the poor). 3) Ideally, a Land Bank that is in harmony with *UUPA* is to establish a Land Bank as a public legal entity with the basic principle that the use of land managed by the institution must prioritize the public interest with the principle of achieving the greatest prosperity for the people.

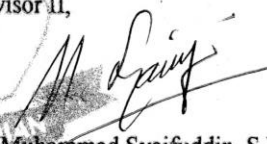
Key words: Land Bank, Fair Economy, Land Availability, Job Creation Act

Advisor I,



Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.
NIP.196311111990011001

Advisor II,



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.H.
NIP.197307281998021001

Approved by,
The Head of Master of Law Study Program

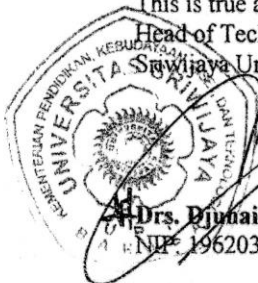


Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum
NIP.196509181991022001

This is true and correct translation of the copied document.

Head of Technical Implementation Unit for Language

Suryajaya University



Drs. Djunaidi, MSLS
NIP.196203021988031004

AW/05.22

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Membicarakan tentang tanah dan lingkungan tidak akan pernah ada kata usai, berbagai macam problematika lingkungan yang ditimbulkan dalam hal kepemilikan, penguasaan, dan eksploitasi tanah mendorong pemerintah untuk menciptakan suatu regulasi hukum dan aturan guna memberikan batasan sekaligus wewenang terhadap penguasa tanah dalam hal mengelola dan mengeksploitasi tanah dengan bertujuan untuk menciptakan kemakmuran dan keadilan dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah.

Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria merupakan aset yang salah satu nilainya adalah sebagai komoditas yang berharga dan terbatas hingga berbagai kepentingan pun berdiri di atasnya, investasi terhadap tanah merupakan hal yang menggiurkan sejak dulu terutama jika itu juga menyangkut kepentingan investasi dan kepentingan negara.

Tanah dapat menjadi sumber daya yang penting bagi kesejahteraan bangsa gagasan tersebut menjadi amanat konstitusional sebagaimana termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945-*peneliti*) Dinyatakan: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹ Di dalam Pasal

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33.

tersebut pula terkandung makna pemberian kekuasaan kepada negara untuk mengatur sumber daya alam yang terkandung di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam rangka menyejahterahkan segenap rakyat Indonesia.²

Atas dasar itulah negara melalui pemerintahnya membentuk aturan guna memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan yang kemudian akhirnya tanggal 24 September 1960 menjadi titik bangkitnya hukum pertanahan nasional yang mana kemudian lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pertanahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 (selanjutnya dalam pembahasan lebih lanjut akan di singkat dengan UUPA-*peneliti*).

Istilah “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana hal itu tercantum pada Pasal 4 ayat (1) “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”³ Dengan demikian maka tanah diartikan sebagai permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas Sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴

Dalam perjalanannya UUPA mengatur urusan pertanahan dalam hal pokok saja dan karena kebutuhan masyarakat Indonesia semakin tinggi pemerintah pun

² Bernard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Jakarta Pustaka Margareta, hlm. 28.

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Agraria, Pasal 2

⁴ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, hlm 18.

dirasa perlu untuk membuat peraturan baru berupa pelaksana yang berfungsi sebagai pelengkap sekaligus penyempurna substansi dari UUPA tersebut yang pastinya kepastian hukum haruslah sejalan dengan UUPA.

Pada tahun 2012-2013 sempat dicanangkan sebuah aturan baru berupa Rancangan Undang-Undang Pertanahan dimaksudkan untuk menggantikan UUPA akan tetapi Rancangan Undang-Undang ini lebih ke bersifat *Lex Specialis*, dan UUPA menjadi *Lex Generalis*.⁵ Rancangan Undang-Undang ini diharapkan mampu mewujudkan sistem pertanahan nasional yang lengkap dan jelas serta berpedoman pada UUPA dan prinsip-prinsip yang terkandung didalamnya namun pada akhirnya pengesahan Rancangan Undang-Undang ini kemudian dibatalkan pada akhir tahun 2019 karena desakan dari masyarakat untuk dilakukan peninjauan kembali terhadap seluruh Pasal sebab Rancangan Undang-Undang Pertanahan tersebut dianggap tidak mencerminkan jiwa UUPA dan bertentangan dengan reformasi pertanahan serta hanya berupa tindakan administratif semata, keberpihakan sangat terasa pada sektor swasta, antara lain mengenai pengaturan perpanjangan hak tanah untuk kedua kalinya baik HGU (Hak Guna Bangunan) dan HPL (Hak Pengelolaan) dengan menetapkan batas maksimal hak tanah, penutupan informasi publik dengan kata lain diabaikannya asas publisitas dan bank tanah di sini perannya tidak lebih dari seorang makelar tanah.⁶

⁵ Ida Nurlinda, 2016, *Telaah Atas Materi Muatan Rancangan Undang-Undang Pertanahan*, Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 1 Nomor 1 ISSN 2528-7273, hlm. 1

⁶ Dwi Kusumo Wardhani, 2020, *Disharmoni Antara RUU Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria UUPA*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha Vol. 6 No.2 ISSN: 2407-4276 (Online) ISSN: 2356-4146 (Cetak)

Berbicara mengenai konflik pertanahan, maka kita harus membahas mengenai faktor penyebab terjadinya konflik pertanahan di Indonesia. Salah satunya di sebabkan oleh adanya permasalahan regulasi di bidang pertanahan itu sendiri yang mana beberapa peraturan perundangan terkait di bidang pertanahan sering kali berbenturan satu sama lain.⁷ Akibat permasalahan regulasi tersebut para pejabat sering kali mengambil kebijakan dengan tidak memahami struktur peraturan perundang-undangan berujung kepada kesalahan administratif dan kerugian keperdataan maupun berimbas pada perbuatan pidana. Indonesia sudah melalui pergantian rezim pemerintahan beberapa kali baik dari orde lama maupun Orde Reformasi, pergantian Presiden dan Kabinet Pemerintahan mengakibatkan lahirnya banyak peraturan perundang-undangan yang di sesuaikan dengan keinginan dan kepentingan masing masing rezim pemerintahan yang berlaku saat itu. Oleh karena begitu banyaknya peraturan tersebut berimbas pada tumpang tindih sehingga konflik antara kebijakan yang satu dan lainnya tak bisa dielakkan.

Adapun permasalahan kompleks lainnya yang sering terjadi di bidang pertanahan Indonesia adalah penyediaan tanah untuk kebutuhan pembangunan terutama di perkotaan.⁸ Seperti yang sebelumnya di katakan bahwa tanah adalah aset dan sekaligus komoditas yang berharga dan terbatas menimbulkan kelangkaan akan tanah dan harga tanah di perkotaan terus naik dan taksiran harga tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak lagi berlaku.

⁷ Firman Freaddy Busroh, 2017, *Konseptualisasi Omnibus Law Dalam Menyelesaikan Permasalahan Regulasi Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum STIHPADA, Vol. 10 No. 2 PP.227-250

⁸ Flecner L.H, 1974, *Land Banking in the Control of Urban Developmeny*, New York: Preger Publisher, hlm. 7.

Tidak hanya itu pembangunan industrialisasi di bidang agraris pun menjadi tambahan masalah lain yang harus di hadapi di era ini. Persoalan pertanahan dan pembangunan di setiap negara yang di sebut “*Nation Building*” menjadi tantangan yang serupa untuk mewujudkan negara yang adil, makmur, dan sejahtera, karena negara-negara tersebut pada umumnya bersifat agraris maka pembangunan akan banyak mengubah tata hubungan masyarakat dengan tanah, dan hubungan antara sesama anggota masyarakat dengan tanah, juga hubungan antara sesama anggota masyarakat atas tanah.⁹

Kompleksitas akan permasalahan pengadaan tanah merupakan pertanda bagi pemerintah agar segera melakukan revisi kebijakan di bidang pertanahan, yang mana revisi di sini bisa bermaksud mengarah kepada mekanisme penyediaan tanah bagi pembangunan fasilitas kepentingan umum yang mana dapat mengakomodir kepentingan pemerintah dan masyarakat pemilik tanah secara bersamaan.¹⁰ hal ini pun menarik perhatian pemerintah dan para praktisi lebih dari sebelumnya untuk menyelesaikan hal tersebut pemerintah membuat suatu terobosan hukum yang di rasa tepat untuk mengatasi permasalahan regulasi tersebut melalui konsep *Omnibus Law*.

Kata *Omnibus Law* memang terdengar asing di telinga masyarakat umum Indonesia, *Omnibus* sendiri sebenarnya berasal dari sistem hukum *Common Law* sedangkan sistem hukum yang dianut oleh Indonesia berupa *Civil Law* hal ini lah yang menjadi perdebatan diantara kalangan praktisi hukum apakah konsep ini

⁹ Ahmad Sodiki, 1997, *Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Strategi Pembangunan Hukum Agraria*, Malang: Fakultas Pertanian UNIBRAW, hlm.7

¹⁰ Fatimah Al-Zahra, 2017, *Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan*, Jurnal Arena Hukum Vol. 10 No. 3 ISSN 0126-0235 e-ISSN 25724406, hlm. 6

tepat untuk di terapkan di Indonesia. Namun pada tanggal 2 November 2020 lalu akhirnya Presiden mengesahkan suatu Undang-Undang baru yang di namakan sebagai Undang-Undang Cipta Kerja meski melalui banyak pertentangan dari masyarakat karena Undang-Undang tersebut dianggap masih ada beberapa hal yang perlu dikoreksi sebelumnya namun hal itu tidak membuat Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Yasona H Laoly mengurungkan niat untuk menggodok dan mengesahkan Rancangan Undang-Undang tersebut.¹¹

Ada suatu hal menarik dalam Undang-Undang Cipta Kerja Tersebut selain mencakup tentang Ketenagakerjaan juga mencakup mengenai sektor Pertanahan, dan dalam hal ini salah satu yang mempengaruhi Undang-Undang tersebut adalah adanya tentang pembentukan bank tanah. Ini dilakukan karena adanya gagasan Pemerintah menerbitkan *Omnibus Law* untuk menyederhanakan dan mengharmonisasikan regulasi serta perizinan.

Bank tanah berasal dari dua istilah yakni *Land Banks* dan *Land banking*, *Land Banking* dapat di terjemahkan kedalam Bahasa Indonesia yang berarti “perbankan tanah” mengacu pada kegiatan yang berhubungan dengan bank tanah. Sedangkan *Land Banks* disini digambarkan sebagai Lembaga atau kerja sama antar Lembaga yang berkegiatan di bidang pengelolaan tanah. Definisi bank tanah menurut Frank S Alexander¹² mengandung pengertian sebagai berikut: “*Land Banking is the process or policy by Which Local Government acquire surplus properties and convert them to productive use or hold them for long term strategic publik*

¹¹ Aartjie Tehupeior, 2020, *Eksistensi Bank Tanah dalam Omnibus law*, Opini: Media Indonesia, diakses tanggal 02 Februari 2020 melalui <http://repository.uki.ac.id/2923/1/EksistensiBankTanah.pdf> pukul. 11:19.

¹² Frank S. Alexnder, 2008, *Land Banking as Metropolitan Policy (Blue Print for American Prosperity)*, Amerika Serikat: Metropolitan Policy Program at Brookings, hlm. 3

proposes.” Adapun menurut *United States Department of Housing and Urban Development* selanjutnya disebut HUD¹³ mendefinisikan bank tanah sebagai berikut: *“Land Banks are governmental or nonprofit entities that assemble, temporarily manage, and dispose of vacant land.”*

Berdasarkan pendapat para ahli sebelumnya bisa kita tarik kesimpulan bahwa bank tanah merupakan suatu kebijakan pertanahan yang mana negara melalui Lembaga pemerintah atau Lembaga independen yang di tunjuk memiliki kewenangan untuk melakukan akuisi terhadap tanah terlantar atau pula bermasalah dimana tanah ini belum dikembangkan dan dianggap memiliki potensi untuk di kembangkan, mengelola dan mengaturnya sementara waktu agar kemudian mendistribusikannya kembali untuk kepentingan umum sesuai program pemerintah, baik program jangka pendek maupun jangka Panjang. Secara umum bank tanah dimaksudkan sebagai kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah, yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari.¹⁴ Konsepnya di sini bank tanah pada dasarnya menghimpun tanah dari masyarakat terutama yang di telantarkan dan tanah negara yang belum di gunakan, kemudian tanah tanah itu dihimpun, dikembangkan dan didistribusikan kembali sesuai rencana penggunaan tanah.¹⁵

Tanah terlantar adalah tanah yang sudah di berikan hak oleh negara atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak

¹³ Laura Schwarz, 2009, *The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation*, Journal of affordable Housing and Community Development Law Vol. 19 No. 1 American Bar Association, hlm 51.

¹⁴ Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta Penerbit Buku Kompas hlm. 8

¹⁵ Haraini Mochtar, 2013, *Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jurnal Cakrawala Hukum Vol. 18 No.2 E-ISSN 2598-6538, hlm. 127-135

dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya, sifat, dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.¹⁶ Adapun objek daripada penertiban tanah terlantar dalam Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar adalah meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah.

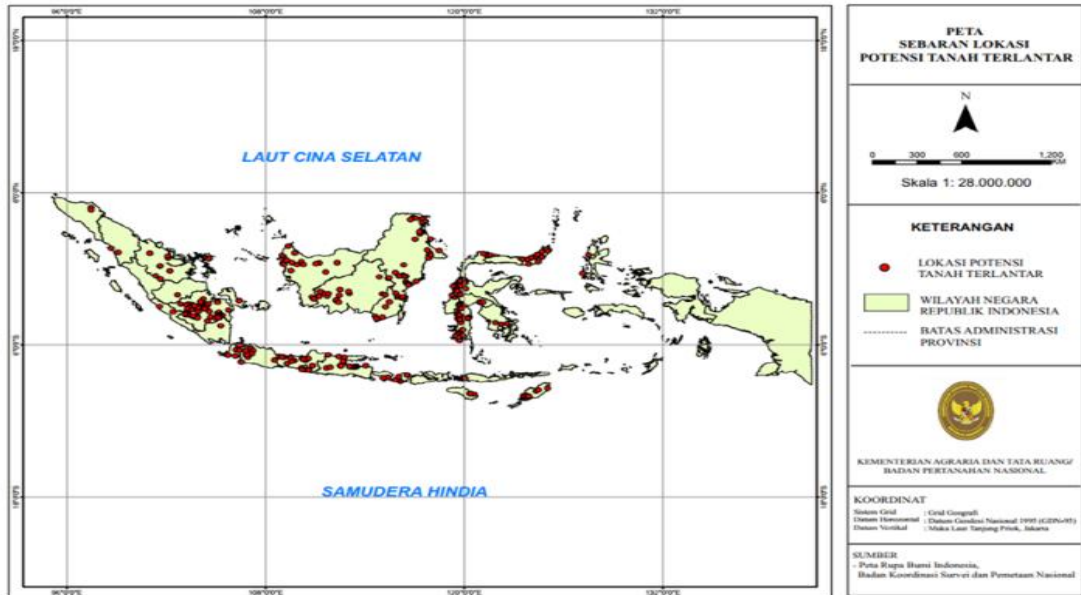
Latar belakang di bentuknya Peraturan Pemerintah tersebut diatas tidak lain berasal dari amanat Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang menyebutkan bahwa tanah atau kawasan yang sengaja ditelantarkan dalam jangka waktu paling lama 2 tahun sejak di berikan akan di cabut dan di kembalikan kepada negara yang mana hak ini lah yang mendasari pemerintah untuk dapat menetapkan hak, izin atau konsesi tersebut nantinya sebagai aset bank tanah.¹⁷

Tanah terlantar merupakan salah satu sumber tanah objek reforma agrarian (TORA), dalam RPJM tahun 2014-2019 target TORA yang berasal dari HGU yang telah habis masa berlakunya dan tanah terlantar sebesar 0,6 juta hektar namun di tahun 2017 data tanah yang masuk dalam daftar isian tanah terindikasi terlantar yang mampu diinventarisir Kementarian ATR/BPN baru mencapai 0,14 juta Hektar adapun hingga 2017 ini data luasan tanah terlantar yang di tetapkan sebagai tanah *Clear and Clean* oleh ATR/BPN baru mencapai 23.795,40 Hektar.

¹⁶ Fauzie Kemal Ismail, 2013, *Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria*, Lex Journalica Volume 10 Nomor 2, hlm.121

¹⁷ Budi Situmorang dalam webminar Kementrian Agraria dan tata Rang (ATR/BPN) sosialisasi Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Diakses tanggal 2 Juli 2021 melalui: https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=kQUSBAmSFSDScKf4iT_zbS2iFY7aBc+8bF84kJhLAKA;8IbnlzOEvzHdJsU66e pukul 20.24 WIB.

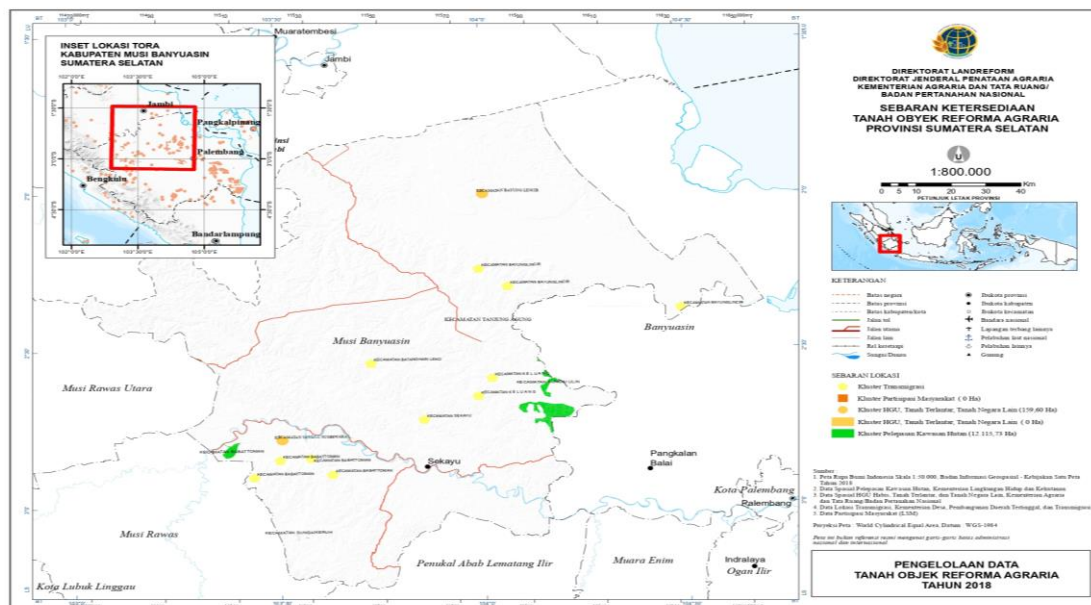
Gambar 1. Peta Sebaran Lokasi Tanah Terlantar di Indonesia



Sumber: Kemtrian ATR/BPN Tahun 2017

Sedangkan untuk wilayah sumatera selatan sendiri tercatat kluster HGU, dan tanah terlantar berdasarkan Peta Sebaran Ketersediaan Tanah Objek Reforma Agraria Privinsi Sumatera Selatan tercatat ada seluas 159,60 Hektar pada tahun 2018.

Gambar 2. Peta Sebaran Lokasi Tanah Terlantar di Provinsi Sumatera Selatan



Sumber: Kemtrian ATR/BPN tahun 2018.

Omnibus Law telah di sahkan Dewan Perwakilan Rakyat menjadi Undang-Undang dalam rapat paripurna, adapun pengertian bank tanah menurut Undang-Undang Cipta Kerja ini tercantum pada BAB VIII bagian keempat tentang pertanahan Pasal 125 ayat 2 yang berbunyi “Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan badan khusus yang mengelola tanah.” Bank tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja ini pun dimaksudkan untuk reforma agraria dan redistribusi tanah kepada masyarakat umum, kepentingan sosial, serta untuk pemerataan ekonomi seperti yang tertuang dalam Pasal 125 ayat (4) nya yang berbunyi: “Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.”

Namun para akademis hukum Indonesia menyebut aturan bank tanah di Undang-Undang Cipta Kerja tidak jelas peruntukannya, guru besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Maria S.W Sumardjono dalam wawancara bersama CNN Indonesia bahkan memepertanyakan bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ini dimaksudkan untuk membantu mempermudah perizinan usaha atau persetujuan.¹⁸ Para akademisi mencurigai bahwa bank tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja dibuat untuk tujuan kegiatan bisnis seperti pembangunan kawasan ekonomi serta wisata.

Maria juga mengatakan bahwa kebijakan pengelolaan tanah yang seharusnya pro rakyat ternyata menjadi pro kapital dikarenakan pengelolaan tanah yang seharusnya mengedepankan nilai kemanfaatan untuk masyarakat umum tergantikan oleh nilai kemanfaatan yang hanya di rasakan oleh golongan tertentu

¹⁸ Yogi Anugrah, diakses dalam <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20201010173428-92-556897/akademisi-kritik-aturan-bank-tanah-di-uu-ciptaker> pada tanggal 04 Februari 2021 pukul 10.56

dan mengedepankan pertumbuhan ekonomi negara saja sehingga kesempatan dalam pemanfaatan tanah menciptakan suatu ketimpangan yang tidak menjunjung tinggi keadilan sosial sebagaimana tercantum dalam UUD NRI 1945.¹⁹ Apabila kita melihat definisi bank tanah secara umum lebih condong terkait penggunaan tanahnya tidak di tentukan lebih dahulu karena tujuan mengawasi pola perkembangan daerah perkotaan atau mengatur harga tanah dan atau memperoleh *capital gain* dari nilai lebih sebagai akibat investasi publik dan atau mengatur penggunaan tanah, termasuk mengenai waktu, lokasi, jenis, dan skala pengembangan.²⁰ Sedangkan bank tanah khusus meliputi penyediaan tanah untuk pembaharuan perkotaan, pengembangan industri, pembangunan perumahan, dan fasilitas umum.²¹

Apabila kita melihat ketentuan di dalam BAB VIII bagian keempat tentang pertanahan Pasal 126 Undang-Undang Cipta Kerja yang berbunyi:

“Badan Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk:

- a. kepentingan umum*
- b. kepentingan sosial*
- c. kepentingan pembangunan*
- d. pemerataan ekonomi*
- e. konsolidasi lahan; dan*
- f. reforma agrarian.”*

¹⁹ Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, hlm. 8

²⁰ *Ibid* hlm. 9

²¹ *Ibid*.

Dalam Pasal itu sudah jelas ditentukan dalam penggunaan tanahnya masih abstrak sehingga bisa dilihat corak bank tanah yang dibangun adalah bank tanah umum, yang mana secara umum tujuan dari bank tanah adalah mengarahkan pengembangan penggunaan tanah dan mempengaruhi harga tanah.²² Dalam Undang-Undang ini perlu dilihat apa tujuan yang hendak dicapai oleh pemerintah dan apakah bisa mewujudkan filosofis ekonomi berkeadilan bukan hanya pemanis diatas kertas semata. Apabila melihat ketentuan tempat yang termasuk kepentingan umum terdapat perluasan bidang sebagaimana yang di atur dalam BAB VIII perihal pengadaan tanah bagian kedua tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dalam sub Pasal perubahan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu:

- a. *Kawasan Industri Hulu dan Hilir minyak dan gas yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;*
- b. *Kawasan ekonomi khusus yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;*
- c. *Kawasan industri yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;*

²² *Ibid.*

- d. *Kawasan pariwisata yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;*
- e. *Kawasan ketahanan pangan yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;*
- f. *Kawasan pengembangan teknologi yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.*

Apabila dilihat dari hal tersebut di atas, politik hukumnya terlihat jelas condong ke arah para pemegang modal di mana konsekuensinya sektor-sektor itu bisa dengan mudah di jadikan dalih pembebasan lahan yang tentunya akan merugikan masyarakat dengan kondisi sosial kita yang subordinat apalagi praktik kerap kali terjadi dimana warga pemilik lahan merasa jumlah ganti kerugian tidak sepadan dengan nilai kerugian yang dialami baik itu secara materil maupun secara immaterial yang timbul akibat pelepasan hak tersebut.²³ Permasalahan lain terkait bank tanah adalah sumber pembiayaan Lembaga tersebut, berasal dari mana, apabila mengulik Pasal 128 (BAB VIII bagian keempat tentang pertanahan) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sumber kekayaan Bank Tanah berasal dari:

- a. *Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara*
- b. *Pendapatan sendiri*

²³ Ranitnya Ganindha, 2016, *Urgensi Pembentukan Bank Tanah sebagai Alternatif Penyediaan Tanah bagi Masyarakat untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Arena Hukum UB vol. 9 No.3, hlm. 442.

c. *Penyertaan modal negara*

d. *Sumber lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.*

Melihat konsep bank tanah yang hendak dibuat ini berupa bank tanah umum yang tentunya membutuhkan pembiayaan jauh lebih besar, tidak seperti bank tanah khusus yang skalanya lebih terbatas serta dapat diharapkan banyak berperan dalam pengendalian penggunaan tanah dan menekan harga.²⁴

Kelembagaan atau kegiatan bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104) secara eksplisit tidak di cantumkan dengan gamblang mengenai definisi maupun bentuk bank tanah namun dalam Pasal 13 ayat 3 menjelaskan bahwa “usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agrarian yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang” hal ini hampir serupa dengan apa yang di lakukan bank tanah dalam pengelolaannya, dengan kata lain pembentukan Lembaga bank tanah dimungkinkan untuk dilakukan namun dengan undang-undang atau sebagaimana dimaksud adalah tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang ada.

Sering kali di terangkan oleh pihak pemerintah bahwasanya bank tanah dalam penyelenggaraanya bertujuan untuk kepentingan umum, menarik untuk di bahas terkait hal tersebut apakah benar-benar mereka tujukan untuk kepentingan umum ataukah untuk kepentingan segelintir orang saja, bukan hanya itu perlu juga di pertanyakan apakah dengan adanya bank tanah ini akan mampu menghadirkan

²⁴ Maria SW Sumardjono, *op.cit.* hlm. 10

keseimbangan dan kesinambungan antara kepentingan rakyat luas dan para investor, tidak hanya berat sebelah yang pada akhirnya akan menumbalkan kepentingan rakyat seperti bisaanya.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan tersebut diatas peneliti tertarik untuk menulis Tesis dengan judul **“Bank Tanah Sebagai Upaya Menjamin Ketersediaan Tanah Dalam Rangka Ekonomi Berkeadilan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.”**

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang sebelumnya dapat dirumuskan dasar permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana konsepsi bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimana konsepsi dan pengaturan bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ditinjau dari sudut pandang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria?
3. Bagaimana pengaturan ideal bank tanah yang harmonis dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan di atas maka akan di dapat tujuan dan kegunaan dari penelitian antara lain berupa:

- a) Untuk menjelaskan konsepsi bank tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b) Untuk menganalisis konsepsi dan pengaturan bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja jika ditinjau dari sudut pandang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- c) Untuk menawarkan konsep dan pengaturan bank tanah ideal yang harmonis dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

2. Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil dari penelitian tesis ini akan bermanfaat baik untuk kepentingan teoritis maupun praktis, yakni:

- a) Manfaat secara Teoritis
 - 1) Memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah agar dapat memberi solusi terhadap permasalahan yang mungkin akan muncul dalam regulasi pertanahan khususnya mengenai pembentukan bank tanah yang sesuai dengan Asas dan kaidah yang terkandung dalam UUPA.
 - 2) Menjadi sumber pengetahuan bagi para peneliti dan akademisi selanjutnya yang akan membahas kajian yang sama mengenai kelembagaan bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

- 3) Diharapkan agar hasil penelitian ini dapat mengembangkan ilmu hukum pertanahan di Indonesia.

b) Manfaat secara Praktis

Diharapkan dari penelitian ini akan memberikan manfaat bagi para pihak yang berkepentingan, yaitu:

- 1) Memberikan masukan secara praktis dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat, *policy maker*, maupun *stakeholder* yang akan berperan sebagai *user* agar dapat menentukan sikapnya dalam melakukan pengelolaan dan pemanfaatan tanah dalam suatu wadah kelembagaan berupa bank tanah bagi kepentingan umum secara optimal sepenuhnya untuk kepentingan bersama dan bukan untuk kepentingan kalangan tertentu.
- 2) Secara praktis dapat memberikan masukan bagi lembaga legislatif dan Lembaga eksekutif dalam membuat instrument hukum mengenai pembentukan bank tanah agar dapat menyelesaikan berbagai permasalahan yang akan timbul di kemudian hari.
- 3) Menjadi sumber informasi bagi masyarakat dalam memahami manfaat dan tujuan pembentukan bank tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA.

D. KERANGKA TEORI

Untuk mengkaji suatu permasalahan hukum secara lebih mendalam, diperlukan teori yang berupa serangkaian asumsi, konsep, definisi, dan proposisi untuk

menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.²⁵ Menurut Soerjono Soekanto, kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial, juga sangat ditentukan oleh teori.²⁶

Pada hakikatnya teori hukum adalah suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan dan berkenaan dengan sistem konseptual aturan hukum dan putusan hukum untuk sebagian yang penting dipositifkan.²⁷ Teori hukum digunakan untuk menjelaskan atau menguraikan hubungan-hubungan antara norma-norma dasar, menurut Raimund Popper suatu teori harus bersifat praktis dan berguna dalam memecahkan masalah kehidupan.²⁸

Dalam suatu penelitian hukum teori hukum diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun Teori yang peneliti gunakan untuk menjawab permasalahan sesuai rumusan masalah yang sebelumnya diuraikan adalah sebagai berikut:

1. *Grand Theory*

Grand Theory yang di gunakan dalam penelitian ini adalah teori cita hukum dari *Gustav Radbruch* seorang filsuf hukum yang berasal dari Jerman, menurut *Gustav* hukum harus mengandung tiga nilai identitas, yaitu sebagai asas kepastian hukum, asas keadilan hukum, dan asas kemanfaatan hukum.²⁹

²⁵ Burhan Ashofa, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm.19

²⁶ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm.6

²⁷ J.J.H. Bruggink. *Refleksi Tentang Hukum: Pengertian Dasar dalam Teori Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm.156

²⁸ Lili Rasjidi, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rosdakarya, hlm.29.

²⁹ Achmad Ali, 2012, *Menguak Teori Hukum Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Produce) Termasuk Intrepatsi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, hlm 288.

Di sini *Radbruch* hendak mengajarkan bahwa kita harus menggunakan asas prioritas dimana prioritas pertama dalam hukum adalah keadilan, yang kedua adalah kemanfaatan, dan yang terakhir adalah kepastian hukum. Kemanfaatan tidak boleh bertentangan dengan keadilan, demikian juga kepastian hukum tidak boleh bertentangan dengan kemanfaatan.³⁰

Teori cita hukum dapat dipahami sebagai suatu konstruksi pikiran yang merupakan keharusan untuk mengarahkan hukum pada cita-cita yang diinginkan dalam masyarakat.³¹ *Gustav* Berpendapat bahwa cita-cita hukum berfungsi sebagai tolak ukur yang bersifat regulatif dan konstitutif, tanpa cita hukum maka produk hukum yang dihasilkan akan kehilangan makna.³²

Adapun text asli pendapat *Gustav Radbruch* adalah sebagai berikut:³³

“De revhtidee niet alien a/seen regulative maatstaaf fungeert (om het positive recht op zijn rechtvaardigheid po ojrechtvaardigheid to toetsen), maar tegelijk als constitutive grondslag (zonder welke het recht, dat de rechtigdee der gerechtigtoit de grondslag vormt van recht, dat met de idee in stijd kan zijn (onrechtvaardigrecht).”

Yang jika di terjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia kurang lebih mengatakan bahwa “cita yang benar bukanlah suatu yang asing atau semata

³⁰ *Ibid*, hlm. 288-289.

³¹ I Dewa Gede Oka Nuryawan, 2018, *Rekonstruksi Perjanjian Kerja Bersama Dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*, Jurnal Analisis Hukum Volume 1 No. 2 ISSN 26204959, hlm. 260.

³² Esmi Warasih, 2010, *Pranata Hukum Sebuah Telaan Sosiologi*, Semarang:Pt Suryadaru Utama, hlm.43

³³ Gustav Redbruch dalam Esmi Warasih, 2010 *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologi*, Semarang: PT Suryadaru Utama, hlm. 43.

mata suatu tolak ukur regulasi (dalam hak positif), melainkan pada saat bersamaan mencerminkan dasar konstitutif yang tanpa esensi hukum pembentukannya dapat mempertentangkan cita hukum dan hukum bentuknya (hukum yang tidak adil).”

Berdasarkan hal tersebut di atas, setiap proses pembentukan dan penegakan serta perubahan-perubahan yang hendak dilakukan terhadap hukum tidak boleh bertentangan dengan cita hukum yang di sepakati, oleh karena itu *Hans Kelsen* menyebutkan cita hukum sebagai *grundnorm* atau *basic norm*.³⁴

Teori cita hukum Pancasila adalah sebuah teori hukum yang berdasarkan pada nilai-nilai Pancasila sebagai landasan ontologis, epistemologis dan bahkan aksiologisnya. Hukum sebagai suatu produk (struktur hukum) harus berdasarkan pada asas-asas hukum.³⁵ Cita hukum yang diinginkan bangsa Indonesia adalah cita hukum Pancasila dimana secara mikro, cita hukum Pancasila merupakan hukum yang merangkum segala nilai, konsep, kepentingan yang secara eklektif mengambil unsur-unsur terbaik dari kesadaran hukum masyarakat Indonesia.³⁶

Dalam hal pembentukan bank tanah seyogyanya didasari oleh unsur-unsur terbaik dari pada kesadaran hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat Indonesia, memprioritaskan asas keadilan, kemanfaatan dan juga

³⁴ *Ibid*, hlm.46

³⁵ Mochtar Kusumaatmadja dan Bernard Arief Sidharta, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Buku I, Bandung:Penerbit Alumni, hlm.137-139.

³⁶ Achmad Irwan Hamzani, 2019, *Cita hukum Pancasila di Antara Pluralitas Hukum Nasional*, Prosiding seminar nasional hukum transendal program doctor ilmu hukum universitas Muhammadiyah Surakarta ISBN: 978-602-361-217-8

kepastian hukum untuk kepentingan masyarakat yang merangkup segala nilai dan konsep cita hukum Pancasila.

2. *Middle Range Theory*

Hukum di bentuk untuk menjaga keseimbangan kepentingan masyarakat, sehingga tercipta ketertiban dan keadilan yang dapat dirasakan oleh semua orang dalam masyarakat yang bersangkutan, dalam hukum terdapat asas *equal before the law* (semua orang berkedudukan sama di hadapan hukum).³⁷ Ini berarti semua orang berhak mendapat kan keadilan yang seyogyanya dijamin oleh hukum itu sendiri sebab keadilan itu merupakan inti dan hakikat hukum.

Dalam *Middle Range Theory* yang di gunakan penelitian tesis ini adalah Teori kepentingan hukum. Menurut Utrecht hukum adalah himpunan peraturan-peraturan (perintah dan Larangan larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat dan karena itu harus ditaati oleh masyarakat.³⁸

Dalam pandangan Hugo Grotius semua benda pada awalnya adalah *res nullius* yaitu benda-benda yang tidak ada pemiliknya, dalam perkembangannya manusia membagi bagi semua berdasarkan persetujuan-persetujuan diantara mereka yakni benda-benda yang dapat dibagi-bagi selanjutnya ditemukan oleh orang perorang maka benda itu adalah miliknya.³⁹

Teori kepentingan (*Belangen Theorie*) intinya menjelaskan bahwa ukuran pembedanya adalah tujuan, tujuan yang hendak di capai atau dipenuhi oleh

³⁷ Eman Sulaiman, 2013, *Hukum dan Kepentingan Masyarakat*, Jurnal Hukum Diktum Volume 11 Nomor 1, hlm. 100-110.

³⁸ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 38

³⁹ Ridwan, 2011, *Hak Milik Perspektif Islam, Kapitalis, dan Sosialis*, Yogyakarta: Debut Wahana Press, hlm.6

badan hukum publik berhubungan dengan kesejahteraan bersama warga negara.⁴⁰

Hukum dibuat dengan tujuan melindungi kepentingan-kepentingan tertentu orang-orang dan untuk menciptakan ketertiban, rasa aman dan nyaman, dalam kehidupan bermasyarakat. Dalam pembentukan diperundingan oleh negara dan pengaturannya harus jelas dan tegas sehingga dalam pelaksanaannya dapat tercapai kepastian hukum.

3. *Applied Theory*

Adapun *Applied Theory* yang hendak di gunakan adalah Teori Harmonisasi Hukum, dalam harmonisasi hukum dengan pendekatan sistem yakni konotasi sistem sebagai entitas⁴¹ memandang sistem hukum sebagai suatu himpunan bagian hukum atau subsistem hukum yang saling berkaitan yang membentuk suatu keseluruhan yang kompleks tetapi merupakan satu kesatuan,⁴² yang bertolak pada Undang-Undang Dasar 1945 sebagai konsep dasar sistem hukum nasional.

Adapun cakupan harmonisasi hukum, L.M Gandhi yang mengutip buku *Tussen eenheid en verscheidenheid: Opstellen over harmonisatie instaaat en bestuurecht* (1998) mengatakan bahwa harmonisasi dalam hukum adalah mencakup penyesuaian peraturan perundang-perundangan, keputusan pemerintah, keputusan hakim, sistem hukum dan asas-asas hukum dengan

⁴⁰ Prof. I dewa Gede Atmaja dan Dr. I Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Malang: Setara Press.

⁴¹ William A Shrode dan Jr. Dan Voich, dalam Tatang M. Amirin, 2001, *Pokok-pokok Teori Sistem*, Jakarta:Raja Grafindo Persda, hlm. 4-8

⁴² Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Penerbit Alumni, hlm.2

tujuan peningkatan kesatuan hukum, kepastian hukum, keadilan (*Justice, gerechtigheid*) dan kesebandingan (*equit, billijkeid*), kegunaan dan kejelasan hukum, tanpa mengaburkan dan mengorbankan pluralisme hukum kalau memang di butuhkan. Sementara menurut Badan Pembinaan Hukum Nasional dalam buku yang disusun oleh Moh. Hasan Wargakusumah dan kawan-kawan, harmonisasi hukum adalah kegiatan ilmiah untuk menuju proses pengharmonisasian tertulis yang mengacu baik pada nilai-nilai filosofis, sosiologis, ekonomis maupun yuridis.⁴³

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa harmonisasi hukum diartikan sebagai upaya maupun proses penyesuaian asas dan sistem hukum, agar terwujud kesederhanaan hukum, kepastian hukum dan keadilan. Harmonisasi hukum sebagai suatu proses dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, mengatasi hal-hal yang bertentangan dan kejanggalan di antara norma-norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan, sehingga terbentuk peraturan perundang-undangan nasional yang harmonis, dalam arti selaras, serasi, seimbang, terintegrasi, dan konsisten, serta taat asas.

Berdasarkan kerangka pemikiran teori tersebut diatas dalam perumusan terkait pembentukan bank tanah yang ideal adalah dengan menyelaraskan, menyesuaikan, menyelerasikan, menyeimbangkan unsur-unsur hukum guna mengintegrasikan berbagai sistem hukum sehingga tersusun satu tatanan yang harmonis satu sama lain dalam kerangka sistem hukum nasional.

⁴³ Suhartono, *Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan dalam pelaksanaan anggaran belanja negara (solusi penyerapan anggaran belanja negara yang efisien, efektif, dan akuntabel)*, Tesis, Jakarta: Universitas Indonesia.

Dalam penelitian ini pula akan menguraikan asas-asas hukum yang berlaku di bidang hukum yang dikaji dan bidang hukum lainnya yang terkait. Asas adalah suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum dengan tidak menyebutkan secara khusus cara pelaksanaannya.⁴⁴ Asas hukum adalah prinsip yang dianggap dasar atau fundamental hukum yang terdiri dari pengertian pengertian atau nilai nilai yang menjadi titik tolak berfikir tentang hukum.⁴⁵

Adapun asas yang menjadi dasar dari penelitian ini adalah:

a. Asas kebangsaan

Dalam asas ini menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah satu kesatuan dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Pasal 1 ayat (1) – (3) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat komunalistik, bersifat religious, bersifat abadi.

b. Asas hak menguasai negara

Dalam hal ini negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang diberi kewenangan untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menentukan hubungan hukum antara orang-orang, dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

⁴⁴ The Liang Gie, dalam S. F. Marbun, 2011, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 203

⁴⁵ *Ibid*

c. Asas persamaan hukum

Asas ini menetapkan bahwa negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah.

d. Asas kepastian hukum

Dalam hal ini negara menggunakan peraturan Perundang-Undangan, sebagai landasan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap penyelenggaraan bernegara.

e. Asas manfaat

Dalam asas ini mengandung makna bahwa pemanfaatan sumber daya alam haruslah memberikan manfaat yang sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat banyak baik secara langsung maupun tidak langsung.

f. Asas keseimbangan

Dalam asas ini, pemerintah diuntut untuk dapat membentuk peraturan yang mengatur secara seimbang antara kepentingan umum dengan kepentingan penanam modal.

g. Asas pengawasan publik

Asas ini menuntut adanya kejujuran dari pelaku penguasaan tanah dan pengawasan yang dilakukan oleh masyarakat.

h. Asas keterbukaan

Dimaksudkan agar setiap kegiatan penyelenggaraan sistem bank tanah mengikutsertakan masyarakat dan aspirasi masyarakat bukan hanya tentang keuntungan ekonomi semata dan kepentingan investor/pemilik modal.

E. KERANGKA KONSEPTUAL

1. Bank Tanah

Bank Tanah berasal dari dua istilah yaitu *Land Banking* yang secara umum diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia menjadi “perbankan Tanah.” Di mana menerangkan tentang kegiatan yang berhubungan dengan bank tanah, dan *Land Banks* digambarkan sebagai sebuah Lembaga atau Kerjasama antar Lembaga yang berkegiatan di bidang pengadaan tanah.⁴⁶

Bank tanah merupakan suatu kebijakan pertanahan yang mana negara melalui Lembaga pemerintah atau Lembaga independen yang ditunjuk oleh pemerintah berwenang untuk, (1) melakukan akuisisi terhadap tanah terlantar atau bermasalah, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang dianggap memiliki potensi untuk pengembangan, (2) mengloa dan mengaturnya sementara waktu, kemudian (3) mendistribusikannya kembali untuk kepentingan umum sesuai dengan program pemerintah baik pusat maupun daerah, untuk memperoleh dan menghimpun tanah untuk tujuan strategis jangka pendek dan jangka Panjang.⁴⁷ Keterlibatan pemerintah yang efektif dalam bank tanah akan membangun peran yang tepat dari pemerintah.

2. Tanah

Tanah merupakan kumpulan butiran (*agregat*) mineral alami yang bisa dipisahkan. Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti (1) permukaan bumi, (2) keadaan bumi di suatu tempat, (3) permukaan bumi yang

⁴⁶ Fatimah Al-Zahra, 2017, *Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan*. Jurnal Arena Hukum vol. 10 no. 3 ISSN 0126 0235 EISSN 25274406, hlm.24.

⁴⁷ *Ibid.*

diberi batas, (4) daratan, (5) permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara, negeri.⁴⁸

Sedangkan yang dimaksud dengan tanah sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana maksud dalam Pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.”⁴⁹ Atau dengan kata lain permukaan bumi (kulit bumi).

3. Pengadaan Tanah

Istilah pengadaan tanah secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 55 tahun 1993 sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa “pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.”

Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas disebutkan bahwa “pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan

⁴⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diakses melalui <http://kbbi.web.id>, tanggal 11 februari 2021 pukul 15.07

⁴⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2.

benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti-rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum.

4. Regulasi Pertanahan

Regulasi merupakan reaksi terhadap suatu krisis dan terkait dengan beberapa kepentingan, kepentingan tersebut terkait dengan konsekuensi yang akan di terima pengguna atas pembentukan dari suatu regulasi. Regulasi dapat diartikan sebagai suatu peraturan yang di rancang, dirumuskan, di susun, atau dibuat sedemikian rupa untuk membantu mengendalikan suatu kelompok masyarakat atau Lembaga atau juga organisasi dan perusahaan dengan tujuan tertentu, adapun tujuan suatu regulasi secara umumnya adalah untuk mengendalikan sekelompok manusia atau masyarakat dengan batasan-batasan tertentu.

Regulasi pertanahan jika di tarik dari pengertian regulasi secara umum di atas maka dapat diartikan sebagai suatu himpunan atau satu peraturan yang mengatur mengenai tanah dengan tujuan untuk memberikan wewenang serta batasan bagi mereka yang memiliki hak atas penguasaan dan pengelolaan tanah tersebut dengan batasan-batasan tertentu.

5. Hak Menguasai Negara atas Tanah

Hak menguasai negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 UUPA adapun isi dari wewenang hak menguasai negara yaitu:⁵⁰

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak menguasai negara atas tanah bersumber dari hak bangsa Indonesia atas tanah yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang mengandung unsur hukum publik.⁵¹ Tugas untuk mengelola seluruh tanah bersama tidaklah mungkin dilaksanakan dengan sendiri-sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia maka itu dalam penyelenggaraannya bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut pada tingkatan tertinggi dikuasakan seluruh rakyat sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA.⁵²

⁵⁰ Lihat Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

⁵¹ Urip Santoso, 2012, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Jurnal Mimbar Hukum UGM Volume 24 ISSN 2443-0994, Nomor 2, hlm. 276

⁵² Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 79.

6. Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tercantum pada Pasal 4 nya menyebutkan bahwasannya dasar hak menguasai dari negara sebagaimana mana di maksud dalam Pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang di sebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan hukum. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada si pemegang hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya tersebut.

7. Hak Pengelolaan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak mengatur mengenai hak pengelolaan namun mengandung cikal bakal hak pengelolaan yang dapat di temukan dalam penjelasan umum angka II. Yang mana dijelaskan bahwa:

“Negara dapat memberikan tanah demikian itu kepada seseorang atau badan-badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, missal Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁵³

⁵³ Lihat Penjelasan Umum Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokook Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 11960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indinesia Nomor 2043).

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya Sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

8. Ekonomi Berkeadilan

Hukum ekonomi adalah suatu hubungan sebab akibat atau pertalian peristiwa ekonomi yang saling berhubungan satu dengan yang lain dalam kehidupan ekonomi sehari-sehari dalam masyarakat, sementara itu keadilan substantif (keadilan substansial) adalah keadilan yang diberikan sesuai dengan aturan-aturan hukum substantis tanpa melihat kesalahan-kesalahan procedural.

Ini berarti bahwa apa yang secara formal-prosedural benar bisa saja disalahkan secara materiil dan substansinya melanggar keadilan demikian sebaliknya apa yang secara formal salah bisa saja di benarkan. Dengan kata lain keadilan substantif bukan berarti hakim bisa mengabaikan undang-undang yang tidak memberi rasa keadilan tetapi tetap berpedoman pada formal prosedural.

Keadaan suatu ekonomi negara sangat di pengaruhi oleh hukum yang ada di negara tersebut, hal ini menjadi hal yang saling bertaut tidak bisa dipisahkan bagai dua sisi mata uang koin, mengingat pertumbuhan ekonomi tersebut membutuhkan batasan-batasan dalam penegakkanya.⁵⁴ Agar perekonomian itu dapat merata untuk kesejahteraan masyarakat atau bangsa,

⁵⁴ *Ibid*

maka diharapkan peraturan-peraturan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang mampu melahirkan peraturan-peraturan yang bersikap adil.

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian berupa menggambarkan, menjelaskan, menganalisis asas kepastian hukum terhadap konseptualisasi pembentukan bank tanah dalam Undang-Undang nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta mengembangkan konsep pengaturan hukum kedepannya.

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan, namun demikian menurut kebiasaan metode di rumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.”⁵⁵ Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirarki peraturan perundang-undangan (*vertical*), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (*horizontal*).⁵⁶ Metode penelitian hukum normatif adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan aturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁷

Berdasarkan doktrin yang disebutkan diatas dapat disimpulkan bahwa apa yang dimaksud dengan penelitian normatif adalah suatu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-

⁵⁵ Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm. 5.

⁵⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 23

⁵⁷ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja, hlm. 32

undangan yang berlaku dan relevan terhadap permasalahan hukum yang menjadi fokus dalam penelitian tersebut.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian di tujukan untuk melakukan pendekatan terhadap isu hukum yang diteliti yang kemudian untuk dikaji dari berbagai aspek hukum yang memiliki hubungan terhadap isu hukum yang tengah di teliti, adapun pendekatan penelitian yang di gunakan dalam tesis ini adalah:

a. Pendekatan Perundangan (Statue Approach)

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwasannya pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani, bagi penelitian untuk kegiatan praktis pendekatan Undang-Undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi antara kesesuaian antara suatu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya atau antara Undang-Undang dengan Undang-Undang dasar atau antara regulasi antar Undang-Undang kemudian hasil dari telaah tersebut merupakan suatu agrumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁵⁸ Bagi penelitian untuk kegiatan akademis peneliti perlu mencari ratio logis dan dasar ontologis lahirnya Undang-Undang Tersebut.⁵⁹ Dalam penelitian ini pendekatan perundangan di gunakan untuk memperoleh deskripsi analisis peraturan hukum yang mengatur

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 93

⁵⁹ *Ibid.*

mengenai konseptualisasi bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

b. Pendekatan Futuristic

Merupakan penelitian hukum yang menyangkut pembangunan hukum di masa depan (*futuristic* atau *antisipatoris*) yang memiliki pandangan bahwa hukum harus mampu beradaptasi dengan perkembangan zaman mencakup bentuk kegiatan hukum atau tidak melawan hukum yang baru akan ada di masa depan.⁶⁰

Dalam tesis ini akan menggunakan pendekatan *futuristic* guna melihat bagaimanakah pengaturan hukum senyatanya yang ideal dan rill terkait pembentukan bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

c. Sistematika Perbandingan Hukum.

Comparative Law (perbandingan hukum) adalah metode penyelidikan dengan tujuan untuk memperoleh pengetahuan yang lebih dalam tentang bahan hukum tertentu, dimana perbandingan hukum bukanlah perangkat peraturan dan asas-asas hukum dan bukan pula suatu cabang hukum namun merupakan teknik untuk menghadapi unsur dari suatu masalah hukum.

Melakukan perbandingan hukum maka kita dituntut untuk mempelajari sistem hukum di negara Indonesia dan negara lain, memahami sistem hukum dari negara lain bermanfaat dalam menunjang

⁶⁰ Re. Dwini Imananda Noegroho, 2019, *Penggunaan sistem Barcode Dalam Rangka Pengamanan Akta Notaris*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya ISSN 2654-8178, hlm. 216.

pemahaman dan pengembangan hukum nasional, selain itu dapat memperdalam pengertian tentang pranata masyarakat dan kebudayaan sendiri serta membawa sikap kritis terhadap sistem hukum sendiri.⁶¹

Dalam penelitian tesis ini akan dilakukan perbandingan dalam sistem hukum nasional, dan hukum tanah nasional yang berdasarkan pada hukum tanah menurut hukum adat dan di beberapa negara mengenai mekanisme dan konsep pembentukan Lembaga bank tanah.

3. Jenis dan Sumber Bahan-Bahan Hukum

Jika mendengar pendapat daripada Peter Mahmud Marzuki beliau mengatakan bahwa dalam suatu penelitian hukum itu tidaklah mengenal adanya data walaupun data itu diistilahkan sebagai data sekunder, lebih lanjut Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa untuk memecahkan isu hukum secara preskriptif maka diperlukan sumber-sumber penelitian hukum yang dapat dibedakan menjadi bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.⁶²

Lain halnya menurut Abdul Kadir Muhammad ia berpendapat dalam penelitian normatif data yang diperlukan adalah data sekunder yang mana ia mempunyai ruang lingkup yang sangat luas sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.⁶³

⁶¹ Barda Nawawi Arif, 2010, *Perbandingan Hukum Pidana (edisi revisi)*, Semarang: Rajawali Press, hlm.23.

⁶² Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 143-144.

⁶³ Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 122

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, yang mana artinya ia mempunyai otoritas dan mengikat. Dalam tesis ini bahan-bahan hukum yang akan di gunakan terdiri dari:

1. Norma Dasar atau Kaidah dasar, yaitu Pancasila.
2. Peraturan Dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945).
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
10. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yakni bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan akan bahan hukum primer, tulisan dan hasil karya ilmiah, pendapat dan doktrin para ahli hukum yang memiliki relevansi dengan isu hukum dalam tesis ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang akan memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan lain lain yang kiranya memiliki relevansi dengan isu hukum dalam penelitian tesis ini.⁶⁴

4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Bahan Hukum**a. Teknik Pengumpulan Bahan-Bahan Hukum**

Dalam tesis ini bahan bahan hukum dikumpulkan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasikan peraturan peraturan perundang-undangan, meneliti bahan pustaka yang memiliki bentuk fisik (Perpustakaan) maupun berupa informasi elektronik (IT) dan sumber bahan hukum lainnya yang dirasa memiliki relevansi akan isu hukum dalam tesis ini.

b. Teknik Pengolahan Bahan-Bahan Hukum

Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan tersebut barulah kemudian dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang didapat dengan cara mengadakan sistemisasi terhadap bahan-

⁶⁴ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, hlm. 52

bahan hukum tertulis, maksudnya adalah membuat klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum untuk memudahkan pekerjaan secara analitis dan konstruksi.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Dalam hal bahan-bahan hukum telah dikumpulkan akan diolah lebih lanjut dengan cara analisis dan penafsiran atau *interpretasi* hukum, antara lain:

a. Penafsiran Otentik

Penafsiran secara Otentik diperlukan agar peneliti mendapat penafsiran terhadap istilah tekstual otentik yang secara resmi dibuat oleh pembentuk Undang-Undang sehingga didapatkanlah batasan-batasan yang baku terhadap isu hukum yang diteliti dalam tesis ini.

b. Penafsiran Sistematis atau Logis

Pada penafsiran ini suatu Perundang-undangan tidak boleh ditafsirkan secara tunggal seakan-akan ia berdiri sendiri melainkan harus sebagai satu kesatuan. Dengan kata lain harus selalu diingat hubungannya dengan peraturan perundang-undangan yang lainnya. Penafsiran sistematis tersebut dapat menyebabkan kata-kata dalam undang-undang di beri pengertian yang lebih luas atau lebih sempit daripada pengertiannya dalam kaidah bahasa biasa.

c. Penafsiran Gramatikal

Menurut Sudikno Mertokusumo untuk mengetahui makna ketentuan Undang-Undang maka ketentuan Undang-Undang itu ditafsirkan atau

dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari-hari.⁶⁵ Lebih lanjut J.A Pontier menegaskan kembali bahwa sebuah kalimat dapat memainkan peran penting pada penentuan makna dari sebuah teks Undang-Undang.⁶⁶ Dengan kata lain, penafsiran gramatikal adalah upaya menafsirkan Undang-Undang Menurut arti perkataan (istilah) atau Bahasa.

d. Penafsiran Teologis

Pada penafsiran ini Undang-Undang ditafsirkan sesuai dengan tujuan pembentuk Undang-Undang dan bukan hanya dari bunyi kata-katanya saja.⁶⁷

e. Penafsiran Futuristik

Ialah Penafsiran terhadap suatu Undang-Undang yang menyangkut pembangunan hukum di masa depan.⁶⁸ Cara kerja penafsiran futuristik lebih menitik beratkan pada penggunaan metode penelitian sosial dan normatif untuk melengkapi cara-cara penafsiran hukum sosiologis-teologis dan fungsional dengan cara menemukan suatu asas atau kaidah hukum untuk masa yang akan datang.⁶⁹

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Adapun Teknik penarikan kesimpulan terhadap isu hukum dalam tesis ini peneliti akan menggunakan logika berfikir *abduktive* maksudnya penalaran

⁶⁵ Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 56

⁶⁶ J.A Pontier, 2008, *Penemuan Hukum (Rechtsvinding)*, Terjemahan B. Arief Shidarta, (Tanpa kota): Jendela Mas Pustaka, hlm. 37

⁶⁷ Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm.58-59

⁶⁸ C.F.G. Sunaryati Hartono, 2006, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung: PT. Alumni, hlm. 141

⁶⁹ *Ibid*, hlm 152-153

hukum yang merupakan gabungan dari pola berfikir Induktif (*Inductive*) dan deduktif (*deductive*) dalam persoalan hukum faktual yang konkrit. Nilai-nilai hukum, asas-asas hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif kemudian dikonkritisasi atau dijabarkan dan diterapkan guna penyelesaian persoalan hukum konkrit yang tengah dihadapi begitu juga seterusnya secara bolak balik dalam proses abduksi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P Perlindungan, 1983, *Aneka Hukum Agraria*, Bandung: Alumni.
- Abdul Aziz Hussin, 1996, *Undang Undang tanah Lesen Pendudukan Sementara dan Permit*, Kuala Lumpur:Dewan Bahasa dan Pustaka cetakan 1.
- Ahmd Sodiki, 1997, *Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Strategi Pembangunan Hukum Agraria*, Malang: Fakultas Pertanian UNIBRAW.
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Aslan Noor, 2006, *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Bandung:CV Mandar Maju
- Abrar Saleng, 2007, *Hukum Pertambangan*, Jakarta: UII Press.
- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang:Bayumedia Publishing.
- Alwi Hasan, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, Jakarta: PT Balai Pustaka.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta:Raja Grafindo Persada.
- Achmad Ali, 2012, *Menguak Teori Hukum Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Produce) Termasuk Intrepatsi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana.
- Aminudin Ilmar, 2012, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Jakarta: Praneda Media Group.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja.
- Budi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta:Djambatan Jilid 1, edisi revisi, cetakan ketujuh.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta:Djambatan.
- Budi Harsono, 2007, *Menuju penyempurnaan hukum tanah nasional perkembangan pemikiran dan hasilnya sampai menjelang kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*, Jakarta:Penerbit Universitas Trisakti.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Asas dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti Cetakan ke 2.
- Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Universitas Trisakti Cetakan ke-3.
- Bernard Limbong, 2013, *Bank Tanah*, Jakarta: Margerenta Pustaka
- Bernard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Jakarta Pustaka Margareta.
- Budi Harsono, 2020, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria isi dan penjelasannya*, Jakarta: Djambaan cetakan edisi ke-7.
- Burhan Ashofa, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

- C.F.G. Sunaryati Hartono, 2006, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung: PT. Alumni.
- Dhaniswara K Harjono, 2007, *Hukum Penanaman Modal Tinjauan Terhadap Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Esmi Warasih, 2010, *Pranata Hukum Sebuah Telaan Sosiologi*, Semarang:Pt Suryadaru Utama.
- Flecner L.H, 1974, *Land Banking in the Control of Urban Developmeny*, New York: Preger Publisher.
- Frank S. Alexnder, 2008, *Land Banking as Metropolitan Policy (Blue Print for American Prosperity)*, Amerika Serikat: Metropolitan Policy Program at Brookings.
- Frans Magnis Soeseno dalam Ida NUrlinda, 2009, *Prinsip-prinsip Pembaharuan Hukum Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta:Rajawali Pers.
- Frank S. Alexander (2), 2011, *Land Banks and Land Banking*, Washington:Center for Community Progress.
- Gustav Redbruch dalam Esmi Warasih, 2010 *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologi*, Semarang: PT Suryadaru Utama.
- Irene Van Staveren, 2009, "Efficiency" dalam *Handbook of Ekonomy for Dummies*, 2nd Edition, UK Edition, (Chichester:John Wiley & Sons, 2011).
- J.J.H. Bruggink. *Refleksi Tentang Hukum: Pengertian Pengertian Dasar dalam Teori Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Jonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia.
- Jonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia.
- J.A Pontier, 2008, *Penemuan Hukum (Rechtsvinding)*, Terjemahan B. Arief Sidharta, (Tanpa kota): Jendela Mas Pustaka.
- Julius Sembiring, 2016, *Tanah Negara Edisi Revisi*, Jakarta:Kencana, hlm
- Konsorsium Pembaruan Agraria, 2017, *Pandangan dan Usulan Terhadap RUU Pertanahan*, Jakarta: Konsorsium Pembaruan Agraria.
- Lili Rasjidi, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Notonegoro, 1984, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Indonesia*, Jakarta: Bina Aksara.
- Mochtar Kusumaatmadja dan Bernard Arief Sidharta, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Buku I, Bandung:Penerbit Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Moh. Mahfud MD, 2006, *Membangun politik hukum, menegakkan konstitusi*, Jakarta:LP3ES.
- Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta Penerbit Buku Kompas.
- Meuwissen, 2007, *Meuwissen Pengembangan Hukum Ilmu Hukum Teori Hukum dan Filsafat Hukum (Penerjemah B. Arief Sidharta)*, Bandung:Refika Aditama
- Maria S.W Sumardjono, 2010, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjad Mada, Yogyakarta
- Muhammad Bakrie, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, Malang: UB Press.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.

- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Prof. I dewa Gede Atmaja dan Dr. I Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Malang: Setara Press.
- Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan dalam sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Rineka Cipta Cetakan ke-1.
- Ridwan, 2011, *Hak Milik Perspektif Islam, Kapitalis, dan Sosialis*, Yogyakarta: Debut Wahana Press.
- Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Satjipto Raharjo, 1986, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- Soeprapto, 1986, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta: Universitas Indonesia pers.
- Sarjita, 2005, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres Nomor 34 Tahun 2003)*, Yogyakarta: Tugu Jogja.
- Surwadi Sarwiji, 2008, *Sematik Pengantar Kajian Makna*, Yogyakarta: Penerbit Median Perkasa.
- Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Shanan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Setara Press.
- The Liang Gie, dalam S. F. Marbun, 2011, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Umar Said Sugiharjo dkk, 2014, *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi)*, Malang: Setara press
- Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- William A Shrode dan Jr. Dan Voich, dalam Tatang M. Amirin, 2001, *Pokok-pokok Teori Sistem*, Jakarta: Raja Grafindo Persda

Jurnal

- Annaningsih, S.W, 2007, *Penerapan Konsep Bank Tanah dalam Pembangunan Tanah Perkotaan*. Semarang: Jurnal UNDIP tentang Masalah Masalah Hukum Voume 36 Nomor 4.
- Andi Bustamin Daeng Kunu, 2012, *Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum Volume 6 Nomor 1 ISSN 1978-5186.
- Azhari Pamungkas, 2018, *Bentuk Kelembagaan Land Banking Publik di Indonesia*, Jurnal Tata Loka Volume 20 Nomor 1 EISSN 2356-0266 ISSN 0852-7458.
- Achmad Irwan Hamzani, 2019, *Cita hukum Pancasila di Antara Pluralitas Hukum Nasional*, Prosiding seminar nasional hukum transendal program doctor ilmu hukum universitas Muhammadiyah Surakarta ISBN: 978-602-361-217-8.
- Cut Lina Mutia, 2004, *Bank Tanah: Antara cita-cita dan Utopia*, Lex Jurnalilca Volume 1 Nomor 2.
- Dian Aries Mujiburohman, 2016, *Problematika Pengaturan tanah negara bekas hak yang telah berakhir*, BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan Volume 2 Nomor 2.
- Dewa Gede Atmadja, 2018, *Asas-Asas Hukum dalam Sistem Hukum*, Kertha Wicaksana, Volume 12 Nomor 2.
- Dwi Kusumo Wardhani, 2020, *Disharmoni Antara RUU Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan*

- Dasar Pokok Pokok Agraria UUPA*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha Vol. 6 No.2 ISSN: 2407-4276 (Online) ISSN: 2356-4146 (Cetak).
- Eman Sulaiman, 2013, *Hukum dan Kepentingan Masyarakat*, Jurnal Hukum Diktum Volume 11 Nomor 1.
- Enju Juanda, 2016, *Konstruksi Hukum dan Metode Interpretasi Hukum*, Jurnal Ilmiah Gajah Justisi Vol.4 No.2 Fakultas Hukum Universitas Galuh.
- F.X Sumarja, 2012, *Hukum Agraria Nasional Sebagai Produk Politik Berbasis Nilai-Nilai Pancasila*, Jurnal Masalah Masalah Hukum Universitas Diponegoro.
- Fauzie Kemal Ismail, 2013, *Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria*, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2.
- Firman Freddy Busroh, 2017, *Konseptualisasi Omnibus Law Dalam Menyelesaikan Permasalahan Regulasi Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum STIHPADA, Vol. 10 No. 2 PP.227-250.
- Fatimah Al-Zahra, 2017, *Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan*, Jurnal Arena Hukum Vol. 10 No. 3 ISSN 0126-0235 e-ISSN 25724406.
- Fatimah Al-Zahra, 2017, *Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan*, Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP) Universitas Brawijaya Volume 3 Nomor 2 ISSN 2302 2698 EISSN 2503 2887.
- Hanafi Tanawijaya, 1995, *Bank Tanah: Suatu Tinjauan Hukum dan Ekonomi*, Jurnal Era Hukum Ilmiah Ilmu Hukum Volume 2 Nomor 1.
- Haraini Mochtar, 2013, *Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jurnal Cakrawala Hukum Vol. 18 No.2 E-ISSN 2598-6538.
- Hari Candra, 2020, *Peluang dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman Berwawasan Lingkungan di Indonesia*, Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam Volume 5 Nomor 2.
- Hadi Arnowo, 2021, *Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*, Jurnal Pertanahan Volume 11 Nomor 1.
- I Dewa Gede Oka Nuryawan, 2018, *Rekonstruksi Perjanjian Kerja Bersama Dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*, Jurnal Analisis Hukum Volume 1 No. 2 ISSN 26204959.
- Ida Nurlinda, 2016, *Telaah Atas Materi Muatan Rancangan Undang-Undang Pertanahan*, Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 1 Nomor 1 ISSN 2528-7273.
- Laura Schwarz, 2009, *The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation*, Journal of affordable Housing and Community Development Law Vol. 19 No. 1 American Bar Association
- Ranitnya Ganindha, 2016, *Urgensi Pembentukan Bank Tanah sebagai Alternatif Penyediaan Tanah bagi Masyarakat untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Arena Hukum UB vol. 9 No.3.
- Nizam Zakka Arrizal, 2020, *Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*, Jurnal Keadilan Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang Volume 18 Nomor 2.
- M.Daud Silalahi, 2002, *Pengaturan Hukum Sumber Daya Air dan Lingkungan Hidup di Indonesia*, Bandung:Alumni.
- Mukmin Z, 2011, *pengadaan tanah untuk kepentingan umum (perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)*, Jurnal hukum Edisi Khusus Volume 18.
- Mochtar, 2013, *Keberadaan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jurnal cakrawala Hukum Volume 18 Nomor 2.

- Muhammad Feri Fadelai dkk, 2014, *Analisis Yuridis Hak Menguasai dari Negara Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Artikel Hasil Penelitian Mahasiswa Volume 1 Nomor 1 Universitas Jember
- Ranitya Ganindha, 2016, *Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan tanah bagi masyarakat untuk kepentingan umum*, Jurnal Arena Hukum Volume 9 Nomor 3.
- Ridwan, 2016, *Management of Abandoned Land in the Perspective of Islamic Law and National*, Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Volume 11 No 1.
- Re. Dwini Imananda Noegroho, 2019, *Penggunaan sistem Barcode Dalam Rangka Pengamanan Akta Notaris*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya ISSN 2654-8178
- Setuyawan W.B.M, dan Dhani, 2020, *Model Bank Tanah Pertanian untuk Mewujudkan Indonesia Berdaulat Pangan*, Jurnal Ilmiah Ilmu hukum QISTIE Volume 13 Nomor 1.
- Urip Santoso, 2012, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Jurnal Mimbar Hukum UGM Volume 24 Nomor 2 ISSN 2443-0994.
- Winahyu Erwiningsi, 2009, *Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945*, Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Edisi Khusus Volume 16.

Tesis

- Fatimah Al-Zahra, 2017, *Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan di Indonesia*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Hakim Janter Parluhutan Sitorus, 2010, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Terhadap Hak Ulayat*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.
- Suhartono, *Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan dalam pelaksanaan anggaran belanja negara (solusi penyerapan anggaran belanja negara yang efisien, efektif, dan akuntabel)*, Tesis, Jakarta: Universitas Indonesia.

Disertasi

- Ronald Z. Titahelu, 1993, *Penetapan Asas-asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat, Suatu Kajian Filsafati dan Teoritik tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia*, Disertasi, Surabaya:Program Pascasarjana Universitas Airlangga.
- Sodiki, Achmad, 1994, *Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang (Studi Tentang Dinamika Hukum)*, Disertasi, tidak diterbitkan, Malang.

Artikel

- Abrar Saleng, 2006, *Sinkronasi dan Fungsionalisasi Hak atas Sumber Daya Pertambangan dalam Amandemen UUPA No. 5/1960*.Makalah Makalah Semiloka Nasional Penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, diselenggarakan atas kerjasama Fakultas Hukum UII dan Dewan Perwakilan Daerah RI.
- Bambang, Suyudi, dan Muh Arif Suhattanto, 2018, *Laporan Penelitian Pembentukan Bank Tanah dan Permasalahannya di Indonesia*

- Bahtiar Ari Rahadi, dkk, 2013, *Kajian Yuridis tentang tanah terlantar berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa Universitas Jember.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional Jakarta, 2015, *Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan*.
- Imam Koeswoyo, 2008, *Artikel Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Umum*.
- Idham Khalik, 2015, *Sejarah dan Pembelajaran Bank Tanah: Mancanegara dan Indonesia*, Majalah Agraria Indonesia Edisi 2.
- Moh. Mahfud MD, 2006, *Amandemen UUPA No.5/1960 Dalam Perspektif Politik Hukum*, Makalah Semiloka Nasional Penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, diselenggarakan atas kerjasama Fakultas Hukum UII dan Dewan Perwakilan Daerah RI.
- Supratman Andi Agtas, 2020, *Laporan Badan Legislasi DPR RI Dalam Rangka Pembicaraan Tingkat II/Pengambilan Keputusan Hasil Pembahasan RUU tentang Cipta Kerja yang telah disahkan oleh Badan Legislasi dalam Rapat Paripurna DPR RI*.
- Tim Kerja RUU Pengadilan Agraria, 2014, *Gagasan Pendirian Pengadilan Agraria Perspektif DPD RI*, Komite 1 Dewan Perwakilan Daerah RI.
- UNESCAP, 1993, *Municipal Land Management in Asia: A Comparative Study*. United Nation Economic and Social Commission for Asia and the Pacific.

Sumber Lainnya

- Kamus Besar Bahasa [Indonesia](http://kbbi.web.id) (KBBI) diakses melalui <http://kbbi.web.id>.
- Aartjie Tehupeior, 2020, *Eksistensi Bank Tanah dalam Omnibus law*, Opini: Media Indonesia, diakses tanggal 02 Februari 2020 melalui <http://repository.uki.ac.id/2923/1/EksistensiBankTanah.pdf>.
- Budi Situmorang dalam webinar Kementerian Agraria dan tata Ruang (ATR/BPN) [sosialisasi](https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=kQUSBAmSFSDSscKf4iTzbs2IF Y7aBc+8bF84kJhLAKAj8lbnlzOEvzHdJsU66e) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Diakses tanggal 2 Juli 2021 melalui <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=kQUSBAmSFSDSscKf4iTzbs2IF Y7aBc+8bF84kJhLAKAj8lbnlzOEvzHdJsU66e>.
- Dragana Milicevic, 2014, *Review of Existing Lands Funds in European Countries journal of geonauka volume 2 nomor 1*, diakses melalui 10.14438/gn.2014.05
- Julie A. Tappendorf and Brend O. Denzin, 2011, *Turning Vacant Properties Into Community Assets Throught Land Banking*, Journal of the Urban Lawyer Volume 43 Nomor 3 diakses melalui <http://www.jstor.org/stable/41307793>.
- Oswar Mungkasa, 2020, *Bank Tanah sebagai Alternatif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum*, Diakses melalui <https://www.researchgate.net/publikation/343149775>.
- Penjelasan Menteri ATR/BON Soal Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja, diakses melalui <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f8e8f954808a/penjelasan-menteri-atr-bpn-soal-bank-tanah-dalam-uu-cipta-kerja/#:-:text=menteri%20Agraria%20dan%20tata%20Ruang,salah%20satunya%20mengenai%20Bank%20Tanah>.
- Rozemarijn van den berg, dkk, 2005, *Land Banking Principle, a Reconnaissance for Condition and Prectical Constrains for Application of the Land Banking Principle in the Netherlands*, Wageningen University diakses dari <http://dijkn.kemenkeu.go.id>.

Soviah Hasanah, 2017, *Arti Penafsiran hukum argumentasi a contrario*, diakses pada website <https://www.hukumonline.com/>.

Yogi Anugrah, diakses dalam <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20201010173428-92-556897/akademisi-kritik-aturan-bank-tanah-di-uuciptaker>.

Peraturan Perundang Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2021 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Dibidang Pertanahan

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah.