

**PERAN BADAN BANK TANAH DALAM PENGADAAN
TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM
(Studi Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021
Tentang Badan Bank Tanah)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

MUHAMMAD NAUFAL AZZUHDI

NIM. 210106099

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2025 M/1446 H**

**PERAN BADAN BANK TANAH DALAM PENGADAAN
TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM
(Studi Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021
Tentang Badan Bank Tanah)**



Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,

Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D.
NIP 197703032008011015

Pembimbing II,

M. Syuib, S.HI., M.H.
NIP 198109202015031001

**PERAN BADAN BANK TANAH DALAM PENGADAAN
TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM
(Studi Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021
Tentang Badan Bank Tanah)**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum


Pada Hari/Tanggal: Jumat, 10 Januari 2025 M
10 Rajab 1446 H

di Darussalam, Banda Aceh

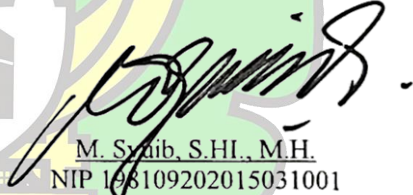
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,


Sekretaris,



Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D.
NIP 197703032008011015

Penguji I,


M. Syahib, S.HI., M.H.
NIP 198109202015031001


Penguji II


Dr. Badri, S.HI., M.H.
NIP 197806142014111002


Muslem Abdullah, M.H.
NIP 197705112023211008

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh




Dr. Kamaruzzaman, M.Sh.
NIP 197809172009121006

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Naufal Azzuhdi
NIM : 210106099
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;
5. Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik dan diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 30 Desember
2024

Yang Menyatakan

Muhammad Naufal Azzuhdi

ABSTRAK

Nama : Muhammad Naufal Azzuhdi
NIM : 210106099
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Ilmu Hukum
Judul : Peran Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum (Studi Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah)

Tanggal Sidang : 10 Januari 2025
Tebal Skripsi : 65 Halaman
Pembimbing I : Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D.
Pembimbing II : M. Syuib, S.HI., M.H.

Kata Kunci : Bank Tanah, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

Pelaksanaan amanat UUD 1945 yang memberikan wewenang kepada pemerintah untuk menetapkan kebijakan-kebijakan yang bertujuan untuk memakmurkan rakyat Indonesia. Salah satu perwujudannya adalah pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum. Dalam proses mewujudkan pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah seringkali terkendala dalam hal dasar dalam mewujudkan kebijakan ini yaitu proses pengadaan tanah. Ada tiga masalah utama yang dihadapi pemerintah yakni kurangnya ketersediaan tanah, harga tanah yang tinggi dan persoalan ganti rugi kepada masyarakat. Permasalahan yang dialami oleh pemerintah ini, diatasi dengan membentuk suatu badan hukum yang disebut dengan Badan Bank Tanah untuk mengatasi permasalahan pengadaan tanah dalam pembangunan demi kepentingan umum. Pertanyaan penelitian dalam skripsi ini adalah bagaimana peran Badan Bank Tanah dalam pengadaan tanah demi kepentingan umum dan bagaimana status hak atas tanah yang diperoleh Badan Bank Tanah dalam pengadaan tanah demi kepentingan umum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yakni penelitian kepustakaan dan pendekatan perundang-undangan yang mengkaji suatu aturan hukum yang berlaku dan kaitannya dengan permasalahan hukum yang terjadi. Badan Bank Tanah memiliki wewenang untuk melakukan pengadaan tanah demi kepentingan umum secara langsung melalui fungsinya yaitu pengadaan tanah. Pengadaan tanah tersebut bertujuan untuk memenuhi ketersediaan tanah dan dapat dilakukan sebelumnya adanya kebutuhan yang berdampak pada stabilnya harga tanah. Tanah tersebut juga dapat dikembangkan dan menghasilkan manfaat sebelum digunakan sesuai dengan tujuan pengadaan. Kewenangan ini juga memberikan status Hak Pengelolaan kepada Badan Bank Tanah untuk mengelola tanah yang dalam penguasaannya. Dari paparan di atas disimpulkan

bahwa Badan Bank Tanah berperan sebagai solusi dalam pengadaan tanah demi kepentingan umum.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله واصحابه ومن والاه اما بعد:

Segala puji dan Syukur atas kehadiran Allah SWT, yang senantiasa memberikan Rahmat dan kasih sayangnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **Peran Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum (Studi Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah)**. Tidak lupa pula shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah berjuang membawa kita dari zaman jahiliyyah ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Skripsi ini dapat diselesaikan oleh karena motivasi, dukungan, dan doa dari berbagai pihak. Untuk itu dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat, saya mengucapkan terima kasih banyak kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.
2. Bapak Prof. Kamaruzzaman, M.Sh. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum. Bapak Dr. Hasnul Arifin Melayu, M.A. selaku Wakil Dekan I FSH, Ibu Prof. Dr. Soraya Devi, M.Ag. selaku Wakil Dekan II FSH, dan Bapak Prof. Dr. Ali, M.Ag. selaku Wakil Dekan III FSH UIN Ar-Raniry.
3. Ibu Sitti Mawar, S.Ag., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Bapak Riza Afrian Mustaqim selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum, dan seluruh staf Prodi Ilmu Hukum.
4. Bapak Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D. selaku Pembimbing I dan Bapak M. Syuib, S.HI., M.H. selaku Pembimbing II yang telah banyak membimbing dan memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

5. Bapak Dr. Jamhir, M.Ag. selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan selama menjalani perkuliahan.
6. Teristimewa kepada Ayahanda, Ibunda, dan keluarga yang senantiasa memberikan dukungan dan mendoakan dengan tulus kepada penulis sampai saat ini.
7. Sahabat-sahabat seperjuangan yang saling mendukung, berbagi cerita dan pengalaman selama masa perkuliahan.
8. Semua pihak yang pernah hadir selama proses pendewasaan ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritikan dan saran yang sifatnya membangun. Dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan inspirasi bagi para pembaca. Atas semua kontribusi dan Kerjasama yang diberikan oleh semua pihak yang membantu menyelesaikan skripsi ini, semoga Allah SWT berikan ganjaran pahala yang berlipat ganda. Dan semoga kita senantiasa selalu dalam lindungan Allah Yang Maha Esa, Aamiin.

Banda Aceh, 30 Desember 2024

Penulis

AR - RANIRY

Muhammad Naufal Azzuhdi

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor : 158 Tahun – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	b	be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	t	te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Ṣā'	ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	g	Ge
ج	Jīm	j	je	ف	Fā'	f	Ef
ح	Hā'	h	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	q	Ki
خ	Khā'	kh	ka dan ha	ك	Kāf	k	Ka
د	Dāl	d	de	ل	Lām	l	El
ذ	Ẓal	ẓ	zet (dengan titik di	م	Mīm	m	Em

			atas)				
ر	Rā'	r	er	ن	Nūn	n	En
ز	Zai	z	zet	و	Wau	w	We
س	Sīn	s	es	هـ	Hā'	h	Ha
ش	Syīn	sy	es dan ya	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Ṣād	ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	y	Ye
ض	Ḍad		de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	fathah	a	a
ِ	Kasrah	i	i
ُ	ḍammah	u	u

2) Vokal rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
ي...	fathah dan yā'	Ai	a dan i

و...	fathah dan wāu	Au	a dan u
------	----------------------	----	---------

Contoh:

كَتَبَ	-kataba
فَعَلَ	-fa'ala
ذَكَرَ	-żukira
يَذْهَبُ	-yażhabu
سُئِلَ	-su'ila
كَيْفَ	-kaifa
هَوَّلَ	-hauła

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا...إ...ى	<i>fathah dan alif atau yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...ي	<i>kasrah dan yā'</i>	ī	a dan garis di atas
...و	<i>ḍammah dan wāu</i>	U	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	- qāla
رَمَى	- ramā
قِيلَ	- qīla
يَقُولُ	- yaqūlu

4. Tā' marbūṭah

Transliterasi untuk tā' marbūṭah ada dua:

1. Tā' marbūṭah hidup

tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2. *Tā' marbūṭah* mati

tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang *sukun*, transliterasinya adalah 'h'.

3. Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:



رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	- rauḍah al-aṭfāl
	- rauḍatul aṭfāl
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	- al-Madīnah al-Munawwarah
	- al-Madīnatul-Munawwarah
طَلْحَةَ	- ṭalḥah

5. **Syaddah (Tasydid)**

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:



رَبَّنَا	- rabbanā
نَزَّلَ	- nazzala
الْبُرِّ	- al-birr
الْحَجِّ	- al-ḥajj
نُعَمِّ	- nu‘‘ima

6. **Kata sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *Qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf syamsiyyahi maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ - ar-rajulu
السَّيِّدَةُ - as-sayyidatu
الشَّمْسُ - asy-syamsu
القَلَمُ - al-qalamu
الْبَدِيعُ - al-badī'u
الْجَلالُ - al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ - ta'khuzūna
التَّوْءُ - an-nau'
شَيْءٍ - syai'un
إِنَّ - inna
أَمْرٌ - umirtu
أَكَلَ - akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَٰهُوَ خَيْرُ الرَّٰزِقِيْنَ - *Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn*

- *Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ - *Fa aful al-kaila wa al-mīzān*

- *Fa aful-kaila wal-mīzān*

أَبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ - *Ibrāhīm al-Khalīl*

- *Ibrāhīm al-Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا - *Bismillāhi majrahā wa mursāha*

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ
مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا - *Wa lillāhi ‘ala an-nāsi ḥijju al-baiti
man istaṭā‘a ilaihi sabīla.*

- *Walillāhi ‘alan-nāsi ḥijjul-baiti
manistaṭā‘a ilaihi sabīlā*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُوْلٌ - *Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ
لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ
فِيهِ الْاَفْقُ الْمُبِينُ - *Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi
lallaḏī bibakkata mubārakan
Syahru Ramaḏān al-laḏī unzila
fih al -Qur’ānu*

- *Syahru Ramaḏānal-laḏī unzila*

- *Syahru Ramaḏānal-laḏī unzila*

- *Syahru Ramaḏānal-laḏī unzila*

- *Syahru Ramaḏānal-laḏī unzila*

- *Syahru Ramaḏānal-laḏī unzila*

- *Syahru Ramaḏānal-laḏī unzila*

- *Wa laqad ra’āhu bil-ufuq al-mubīn*

- *Wa laqad ra’āhu bil-ufuqil-mubīni*

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ - *Alhamdu lillāhi rabbi al-‘ālamīn*
Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَقَرِيبٌ - *Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*
لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا - *Lillāhi al-amru jamī‘an*
Lillāhil-amru jamī‘an
وَاللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ - *Wallāha bikulli syai‘in ‘alīm*

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Şamad Ibn Sulaimān
2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Data Perolehan Tanah	Badan Bank	
Tanah.....	50		
Tabel 2	Data Sebaran Tanah	Badan Bank Tanah.....	50



DAFTAR LAMPIRAN

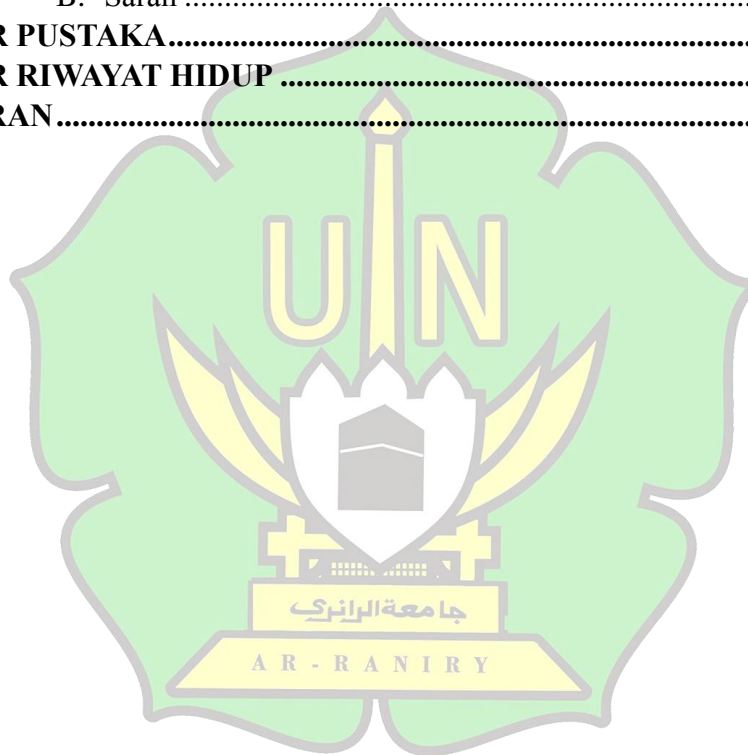
Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi.....65



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
DAFTAR ISI	xvii
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kajian Pustaka	7
E. Penjelasan Istilah	11
F. Metode Penelitian	13
G. Sistematika Pembahasan	16
BAB DUA LANDASAN TEORI	18
A. Tinjauan Umum Badan Bank Tanah	18
1. Pengertian Badan Bank Tanah	18
2. Landasan Hukum Badan Bank Tanah	19
3. Fungsi Badan Bank Tanah	21
4. Kewenangan Badan Bank Tanah	24
B. Tinjauan Umum Pengadaan Tanah	25
1. Pengertian Pengadaan Tanah	25
2. Objek Pengadaan Tanah	28
3. Tujuan Pengadaan Tanah	29
4. Manfaat Pengadaan Tanah	30
C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum	31
1. Memfungsikan <i>Ihya' al-Mawat</i>	33
2. Penggunaan <i>Ihya' al-Mawat</i>	39
BAB TIGA HASIL PENELITIAN.....	46
A. Peran Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan	

Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.....	46
B. Status Hak Atas Tanah yang Diperoleh Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.....	53
BAB EMPAT PENUTUP	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA.....	60
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	64
LAMPIRAN.....	65



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam tatanan kehidupan, tanah merupakan unsur yang sangat berharga bagi manusia, bangsa, dan negara. Secara umum tanah mengandung beberapa nilai penting dalam kehidupan, seperti nilai sosial, nilai budaya, dan nilai ekonomi. Dalam nilai sosial, tanah merupakan unsur yang sangat penting dalam berinteraksi sosial sehingga dapat menumbuhkan rasa cita dan cinta antar sesama. Dalam nilai budaya, tanah adalah media manusia untuk membentuk cipta, cita serta rasa oleh lintas generasi. Adapun dalam nilai ekonomi, tanah sangatlah bernilai bahkan nilai tersebut dapat ditingkatkan dengan beberapa kegiatan produktif seperti berkebun, usaha pertanian, bahkan tambak perikanan yang tentunya dapat menjadi *income* bagi pengelolanya termasuk negara.¹

Dalam tatanan sistem hukum Indonesia, ketentuan pengaturan atas tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menjelaskan bahwa bumi, air, dan segala bentuk kekayaan alam di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.² Dari ketentuan hukum tersebut dapat dipahami bahwa khususnya tanah merupakan unsur yang sangat berharga dan penting bagi bangsa dan negara karena memiliki dampak yang besar dalam hal memakmurkan rakyat Indonesia.³ Dalam hal ini, implementasi dari pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Pemaknaan dari pada kalimat “dikuasai oleh negara” bukan berarti dimiliki dan dapat diperlakukan semauanya oleh negara atas tanah-tanah yang

¹Winahayu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zailin Sailan, *Hukum Agraria Dasar-dasar dan Penerapannya*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2019), hlm. 23-24.

²Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³Ateng Syarifuddin, “Menuju Penyelenggara Pemerintah Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”. *Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Universitas Parahyangan, Bandung, Juni 2000, hlm. 22.

menjadi bagian dari teritorial negara atau bagian dari wilayah Indonesia. Namun makna yang sebenarnya adalah pemberian wewenang kepada negara selaku organisasi kekuasaan dari Indonesia untuk menetapkan dan melaksanakan kebijakan-kebijakan atau tindakan-tindakan yang semestinya sebagai pihak yang diberi wewenang oleh konstitusi memangku untuk kedaulatan rakyat. Hal ini juga sesuai dengan Firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Hajj [22]:41, yang berbunyi:

الَّذِينَ إِن مَّكَّنَّاهُمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ وَأَمَرُوا بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَوْا عَنِ الْمُنْكَرِ ۗ وَلِلَّهِ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ (الحج: ٤١)

“(Yaitu) orang-orang yang jika Kami beri kedudukan di bumi, mereka melaksanakan shalat, menunaikan zakat, dan menyuruh berbuat yang makruf dan mencegah dari yang mungkar. Dan kepada Allah-lah kembali segala urusan.” (QS. Al-Hajj [22]: 41).

Disebutkan dalam Tafsir Alquran Al Adzim, beliau berpendapat tentang Ayat ini adalah pemimpin haruslah wajib untuk menunaikan hak Allah yakni menjalankan tanggung jawab dengan baik dan sempurna.⁴ Termasuk dalam hal pemenuhan agraris yang berdampak bagi masyarakat.

Adapun dalam peraturan perundang-undangan mengenai penguasaan tanah oleh negara diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA⁵, yaitu:

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

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

⁴Ibnu Katsir, *Tafsir Alquran Al Adzim*, Terjemahan oleh Arif Rahman Hakim, MA (Jawa Tengah: Insan Kamil Solo, 2015), hlm. 78.

⁵Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, (Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2010), hlm. 100.

Dasar hak menguasai dari negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum yang ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Adapun hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diatur pada Pasa 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), sebagai berikut:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.⁶

Hubungan antara hak menguasai dari negara dengan hak-hak perseorangan atau badan hukum, dijelaskan pada penjelasan umum angka II UUPA yang menyatakan bahwa kekuasaan negara mengenai tanah yang dipunyai orang dengan suatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberikan kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut.⁷ Hak menguasai dari negara yang meliputi tanah hak-hak perseorangan bersifat pasif dan akan menjadi aktif apabila tanah tersebut tidak diurus atau ditelantarkan.⁸ Hak menguasai dari negara meliputi bumi, air, dan ruang angkasa di wilayah negara Indonesia, baik yang:

⁶Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

⁷Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), hlm. 46.

⁸Imam Soektinjo, *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta: UGM Press, 1985), hlm. 52.

- a. Diatasnya sudah ada hak-hak perseorangan/keluarga, apapun nama hak itu;
- b. Diatasnya masih ada hak ulayat dan hak-hak semacam itu, apapun nama hak tersebut;
- c. Diatasnya tidak ada hak-hak tersebut sub a dan b, dan/atau sudah tidak ada pemegang hak-hak tersebut misalnya tanah bekas hak barat.⁹

Kurangnya ketersediaan tanah di Indonesia merupakan salah satu hal yang sangat berpengaruh karena dapat menghambat beberapa kegiatan nasional demi kepentingan umum, seperti: pembangunan jalan umum dan tol, pembangunan kantor pemerintahan, pembangunan prasarana pendidikan atau sekolah, dan lainnya yang menyangkut kepentingan umum. Dalam mewujudkan semua pembangunan kepentingan umum tersebut tidak dapat dipungkiri bahwa tanah menjadi kebutuhan utama dalam mewujudkannya. Kurangnya ketersediaan tanah salah satunya disebabkan oleh pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia yang terus meningkat. Berdasarkan hasil sensus penduduk tahun 2020 (SP2020) tercatat jumlah penduduk Indonesia sebesar 270,20 juta jiwa. Sedangkan pada tahun 2010 jumlah penduduk Indonesia sebesar 237,64 juta jiwa. Dari data tersebut dapat diketahui bahwa semenjak tahun 2010 hingga tahun 2020 Badan Pusat Statistik mencatat pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia yang meningkat sekitar 32,56 juta jiwa.¹⁰ Adanya fenomena ini juga berkesinambungan dengan meningkatnya peminatan terhadap tanah sementara tanahnya tidak bertambah. Hal ini juga mempengaruhi harga jual tanah yang semakin waktu menjadi semakin langka. Keadaan ini tentunya menjadi tugas tersendiri bagi pemerintah selaku penguasa tanah dalam menyediakan tanah untuk kepentingan pembangunan umum maupun kepentingan lainnya.

⁹*Ibid.*, hlm. 53.

¹⁰www.bps.go.id, *Hasil Sensus Penduduk 2020 (SP2020)*, Berita Resmi Statistik No.7/011Th.XXIV, (21 Januari 2021). Diakses melalui situs: <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html>> pada tanggal 10 April 2024.

Kegiatan pengadaan tanah tentunya menjadi satu-satunya cara yang dapat dilakukan negara dalam upaya mengatasi masalah krisis tanah yang terjadi khususnya untuk kepentingan di Indonesia. Adapun cara yang dapat ditempuh ialah dengan cara melakukan pembebasan tanah milik rakyat. Mendasar pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) bahwa Yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah membebaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Namun, secara praktiknya pembebasan tanah rakyat ini masih mengalami berbagai macam kendala. Salah satu utamanya adalah persoalan ganti rugi. Nilai atau bentuk dari pada ganti rugi dalam kegiatan ini sering dianggap tidak sesuai ataupun sepadan. Sehingga upaya pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah menjadi terhambat.

Demi tetap mewujudkan reforma agraria dalam hal pengadaan tanah dan menjawab permasalahan yang ada. Pemerintah membentuk Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja guna membenahi permasalahan tata kelola pertanahan di Indonesia. Pada BAB VIII Pengadaan Tanah Bagian Keempat tentang Pertanahan Pasal 125 sampai dengan 135 UU Cipta Kerja, pemerintah dapat membentuk suatu badan yang dinamakan Badan Bank Tanah. Badan Bank Tanah adalah suatu badan yang dikhususkan oleh negara untuk mengelola tanah yang ada di Indonesia. Berdasarkan regulasi ini Badan Bank Tanah di Indonesia sebagai salah satu upaya reforma agraria dan peningkatan tata kelola pertanahan di Indonesia.

Secara substansional, Badan Bank Tanah adalah badan pemerintah yang memiliki wewenang untuk melakukan pengadaan tanah bahkan sebelum tanah itu dibutuhkan, yang menjadikan harganya relatif murah.¹¹ Tanah tersebut nantinya merupakan hasil dari pada kegiatan pembebasan tanah rakyat atau dari

¹¹Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, (Jakarta: Pustaka Magaretha, 2013), hlm. 2.

kegiatan perbankan tanah lainnya. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam secara normatif mengenai Peran Badan Bank Dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum (Studi Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, dapat disimpulkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah?
2. Bagaimana Status Hak Atas Tanah yang diperoleh Badan Bank Tanah dari Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah?

C. Tujuan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan rumusan masalah yang telah penulis uraikan, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini ialah:

1. Sebagai pengetahuan tentang bagaimana peran Badan Bank Tanah dalam pengadaan tanah demi kepentingan umum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.
2. Sebagai pengetahuan tentang bagaimana status hak atas tanah yang diperoleh dari kegiatan pengadaan tanah oleh Badan Bank Tanah demi kepentingan umum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

D. Kajian Pustaka

Dalam penulisan penelitian ini, penulis menemukan beberapa sampel penelitian yang menjadi referensi penulis dalam melakukan penelitian, sebagai berikut:

Pertama, Tesis Defrito Bima Oktavio, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung: Semarang 2022, dengan judul Efektivitas Bank Tanah dalam Pelaksanaan Pengelolaan Tanah di Indonesia. Tesis ini membahas peran dan fungsi bank tanah dalam pengelolaan tanah di Indonesia yaitu bank tanah berperan penting dalam mengembangkan dan meningkatkan kapasitas pemanfaatan lahan atau tanah. Prosedur yang digunakan oleh Bank Tanah ialah aktivitas mengontrol pasar dan menstabilkan tanah milik pasar lokal. Sedangkan fungsi bank tanah terdapat dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah, bahwa fungsi bank tanah adalah melakukan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribuan tanah.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan: 1) Peran dan fungsi bank tanah dalam pengelolaan tanah di Indonesia yaitu bank tanah berperan penting dalam mengembangkan dan meningkatkan kapasitas pemanfaatan lahan atau tanah. Prosedur yang digunakan oleh Bank Tanah ialah aktivitas mengontrol pasar dan menstabilkan tanah milik pasar lokal. Sedangkan fungsi bank tanah terdapat dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Bahwa fungsi bank tanah adalah melaksanakan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribuan tanah.

Berdasarkan konsep teori kepastian hukum, kepastian hukum bermaksud untuk memberikan kepastian tersedianya tanah dalam pelaksanaan bank tanah dan memberikan kepastian tersediannya tanah dalam pelaksanaan bank tanah dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan haknya secara benar. Kepastian yang dimaksud berupa kepastian dilaksanakannya bank

tanah untuk tujuan kesejahteraan masyarakat dan kepentingan umum. 2) Efektivitas bank tanah dalam pelaksanaan pengelolaan tanah di Indonesia tergantung pada berjalan atau tidak berjalannya regulasi yang mengaturnya. Bank tanah dapat dikatakan efektif apabila dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan kemakmuran bagi masyarakat. Efektif atau tidaknya bank tanah dalam pengelolaan tanah di Indonesia ditentukan oleh beberapa faktor, antara lain yaitu regulasi, kelembagaan bank tanah, pembiayaan bank tanah, dan faktor lainnya.¹² Regulasi yang harus ditegakkan dalam mewujudkan efektivitas bank tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) serta Peraturan Presiden tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah yaitu Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.

Kedua, Skripsi Tengku Rafdi Arianda, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara: Medan 2022, dengan judul Analisis Yuridis Keberadaan Bank Tanah dalam Percepatan Iklim Investasi. Skripsi ini menjelaskan bahwa Bank tanah kedepan akan berfungsi sebagai land manager, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus memuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Hadirnya bank tanah di masa depan untuk menghadirkan opportunity yang sesuai spirit Undang-undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah yang siap untuk investasi, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian Yuridis Normatif yang menggunakan sumber data Sekunder serta menganalisis data dengan metode analisis kualitatif berupa uraian-uraian kalimat yang mudah dimengerti oleh pembaca.

¹²Defrito Bima Oktavio, "*Efektivitas Bank Tanah dalam Pelaksanaan Pelaksanaan Pengelolaan Tanah di Indonesia*" (Tesis tidak dipublikasi), Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022, hlm. 58.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa Sebagai instrumen pengelolaan pertanahan, lembaga bank tanah harus mampu mengemban amanat Pasal 33 UUD 1945, yaitu tanah dikuasai atau diatur oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Keberadaan bank tanah diatur dalam Pasal 125 sampai dengan 135 UU Cipta Kerja, dimana Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah dan melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Bank Tanah hadir sebagai pengelola pertanahan. Pengelola pertanahan akan menyusun strategi pengelolaan lahan guna mengembangkan penggunaan lahan yang optimal. Bahwa Bank tanah hadir sebagai land manager yang dimana akan dibentuk badan pengelola bank tanah. bank tanah ke depan akan berfungsi sebagai land manager, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus membuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sehingga bank tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah. Hadirnya bank tanah di masa depan untuk menghadirkan opportunity yang sesuai spirit Undang-Undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah untuk ready to invest, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan. Kendala yang akan dihadapi dalam pelaksanaan dan pengaturan kelembagaan bank tanah (land bank) adalah memerlukan jangka waktu yang panjang dan modal yang sangat besar, harus ada pengawasan kenaikan nilai, kebutuhan manajemen finansial dan pemberian kompensasi kepada pemilik tanah dengan adanya kegiatan pada awal, selama proyek dilakukan dan setelah dilakukannya suatu proyek.¹³

Ketiga, Jurnal Masayu Dewi Puspa Lestari dan Muhammad Syaifuddin, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya: Palembang 2022. Jurnal ini membahas Penelitian tentang bank tanah sebagai upaya menjamin ketersediaan tanah dalam

¹³Teuku Rafdi Arianda, “Analisis Yuridis Keberadaan Bank Tanah dalam Percepatan Iklim Investasi” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022, hlm. 23 dst.

rangka ekonomi berkeadilan berdasarkan UU Cipta Kerja. Yang menarik dalam UU ini adalah adanya kebijakan pertanahan dimana negara melalui Lembaga pemerintah maupun Lembaga Independen ditunjuk untuk memiliki kewenangan melakukan akuisisi terhadap tanah terlantar atau pula bermasalah yang mana 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 normatif dengan pendekatan filsafat, perundangan, konseptual, futuristic, dan sistematika perbandingan hukum.

Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertama, dalam Pasal 2 dan Pasal 6 UUPA mengamanatkan adanya Badan Penguasaan Tanah yang mengelola tanah negara namun belum ada kebijakan pasti yang mengatur mengenai pembentukan bank tanah dalam Undang-Undang tersebut. Kedua, Pembentukan Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja ini hanya berfokus pada konsep ekonomi semata dan kurang berfokus pada kepentingan rakyat (miskin). Ketiga, 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 kemakmuran bagi rakyat yang sebesar-besarnya.¹⁴

Adapun judul penelitian yang dibahas oleh penulis adalah “Peran Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Di Tinjau Menurut PP No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah” yang nantinya akan berfokus pada peran Badan Bank Tanah dalam kegiatan pengadaan tanah dan status hak atas tanah yang diperoleh dari kegiatan pengadaan oleh Badan Bank Tanah menurut PP No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

¹⁴Masayu Dewi P. L. dan M. Syaifuddin, “Bank Tanah sebagai Upaya Menjamin Ketersediaan Tanah dalam Rangka Ekonomi Berkeadilan Berdasarkan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja”. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 4, No.2, Juli 2022, hlm. 5-10.

E. Penjelasan Istilah

Adapun beberapa penjelasan istilah yang mempunyai arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang diteliti agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam menafsirkan pengertian judul yang akan dibahas, maka peneliti mencantumkan konsep yang bertujuan untuk menjelaskan istilah-istilah yang akan sering digunakan dalam penelitian skripsi ini, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Peran

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata peran diartikan sebagai pemain. Peran adalah orang yang melakukan sesuatu hal yang khas, berbeda, atau menarik. Perilaku tersebut biasanya dilakukan oleh orang yang memiliki kedudukan di masyarakat. Peran (*role*) merupakan aspek dinamis dari suatu kedudukan (*status*). Hal ini erat kaitannya dengan pelaksanaan hak dan kewajiban dalam menjalankan suatu peranan di dalam masyarakat.¹⁵

2. Badan Bank Tanah

Menurut Bernhard Limbong, Bank Tanah merupakan instrumen manajemen tanah untuk menangani berbagai isu seperti pemindahan tanah dan pemanfaatan tanah yang lebih efektif.¹⁶

Berdasarkan pengertian mengenai Bank Tanah tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Bank Tanah mengacu pada sebuah lembaga dalam manajemen tanah yang ada di Indonesia.

3. Pengadaan Tanah

Menurut Budi Harsono, pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas, atau lainnya, melalui musyawarah untuk

¹⁵Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 212.

¹⁶Bernhard Limbong, *Bank Tanah...*, hlm. 3.

mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.¹⁷

4. Tanah

Pengertian tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dijelaskan “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-badan hukum”. Dengan demikian, yang dimaksud dengan istilah tanah adalah segala sesuatu mengenai permukaan bumi, berada di dalam wilayah negara, dan dapat dihaki oleh setiap orang maupun badan hukum.¹⁸

5. Peraturan Pemerintah

Peraturan pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh presiden untuk menjalankan undang-undang sebagaimana semestinya. Peraturan pemerintah tetap berlaku meskipun peraturan pelaksana peraturan pemerintah belum ditetapkan. Hanya saja, jika jarak penerbitan peraturan pelaksana peraturan pemerintah yang diperintahkan cukup jauh dengan masa berlakunya peraturan pemerintah maka akan berpengaruh pada efektivitas pelaksanaan peraturan pemerintah tersebut.¹⁹

F. Metode Penelitian

Untuk melaksanakan suatu penelitian, seorang penulis harus menguasai terlebih dahulu menguasai metode atau cara yang tepat untuk mendukung penulisan yang akan dilakukannya, sehingga dalam melakukan penelitian penulis lebih mudah untuk mendapatkan data-data yang diperlukan. Data yang

¹⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 37.

¹⁸Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm.17.

¹⁹Yuliandri, *Asas-asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Baik, Gagasan Pembentukan Undang-undang Berkelanjutan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm.110.

dihasilkan penulis dalam menghasilkan karya ilmiah harus yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga benar-benar bermanfaat dan berguna. Sub bab penelitian ini mengurai tentang:

1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian perundang-undangan (*statute approach*) yang menelaah dan menganalisa peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan penelitian ini memperhatikan struktur norma dalam wujud tata urutan atau hierarki peraturan perundang-undangan dan menganalisa apakah suatu peraturan perundang-undangan menjadi solusi dari pada suatu masalah hukum.²⁰

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Yang dimaksud dengan sistem norma adalah mengenai asas-asas, kaidah, norma hukum, kaidah peraturan perundang-undangan, dan doktrin.²¹

Menurut ahli hukum lain, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji memberikan pendapat bahwa penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang mencakup: penelitian asas-asas hukum, sejarah hukum, sinkronisasi hukum, dan sistematika hukum.²²

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode kajian kepustakaan (*library research*) yang bertujuan untuk

²⁰Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan: Giara Media, 2021), hlm. 58-59.

²¹Sigit Supto Nugroho, Anik Tri Haryani, & Farkhani, *Metodologi Riset Hukum*, (Surakarta, Oase Pustaka, 2020), hlm. 29-30.

²²Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian...*, hlm. 15.

memperoleh data yang dibutuhkan dalam menyusun penelitian ini, penulis memperoleh data melalui penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka, mengumpulkan data-data dari buku, jurnal, dan sumber data pustaka lainnya yang diperlukan serta berkaitan dengan penelitian yang dikaji.

4. Sumber Data atau Bahan Hukum

Sumber data penelitian ini berasal dari beberapa macam bahan hukum, sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun dalam penelitian ini ada beberapa peraturan perundang-undangan yang digunakan, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD) 1945,
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),
- 3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja,
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah. A R - R A N I R Y
- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian yang berasal dari pada buku, jurnal,

dokumen hukum, hasil karya ilmiah, dan bacaan hasil kajian kepustakaan lainnya.

Bahan hukum sekunder yang dipakai penulis adalah bahan hukum sekunder yang berasal buku, jurnal, dan karya ilmiah lainnya yang berkaitan atau berhubungan dengan pembahasan yang sedang dikaji.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang berperan sebagai penjelas atau petunjuk dari bahan hukum sekunder dan primer. Bahan hukum tersier sering disebut sebagai data pendukung guna untuk memperjelas bahan hukum sebelumnya yang dikutip dari buku, jurnal, dan karya ilmiah lainnya.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengelolaan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Secara sederhana analisis data ini disebut sebagai kegiatan memberi telaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasainya. Pada penelitian kualitatif, dapat dibangun pemahaman atau kata-kata yang berasal dari hasil kajian atau telaah terhadap aturan hukum atau data yang dibutuhkan untuk dideskripsikan.²³

Data yang diperoleh kemudian akan diolah secara sistematis untuk mendapatkan gambaran yang sesuai dengan topik permasalahan yang dibahas. Kemudian, semua data tersebut akan dianalisa menggunakan metode penelitian kualitatif sehingga menghasilkan data-data yang berbentuk informasi-informasi, kemudian diolah dalam bentuk tulisan dan

²³Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian...*, hlm. 129.

dikaitkan dengan data lainnya, sehingga mendapatkan gambaran baru dan menguatkan gambaran sebelumnya yang telah ada.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan penjelasan secara lugas dan mudah di pahami secara menyeluruh, penulis membagi pembahasannya menjadi empat bab, yakni:

Bab Satu, merupakan bab pendahuluan mengenai penulisan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, tujuan penelitian, sumber data, dan sistematika pembahasan.

Bab Dua, merupakan gambaran umum tentang landasan teori Badan Bank Tanah, yang memuat tentang pengertian Badan Bank tanah, kewenangan Badan Bank Tanah, fungsi dan tugas Badan Bank Tanah, aset Badan Bank Tanah, hak atas tanah Badan Bank Tanah, dan lainnya.

Bab Tiga, mengurai tentang metode penelitian dan hasil penelitian, yang merupakan hal utama. Pertama, untuk apa peran badan bank tanah dalam hal pengadaan tanah di Indonesia. Kedua, untuk mengetahui hak atas yang diperoleh badan bank tanah dalam kegiatan pengadaan tanah.

Bab Empat, merupakan penutup, berisi kesimpulan dan saran-saran yang sejalan dengan permasalahan penelitian yang dikemukakan oleh para pihak. Kesimpulan dapat diperoleh dari hasil penelitian yang telah dilakukan yang merupakan inti dari keseluruhan isi dan juga akan diungkapkan beberapa saran yang diperlukan.

BAB DUA

LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Tentang Badan Bank Tanah

1. Pengertian Badan Bank Tanah

Menurut paradigma sejarah, Badan Bank Tanah dikenalkan di Kota Amsterdam untuk pertama kalinya pada tahun 1890an, yang diikuti oleh sebagian besar kota di wilayah Eropa pada tahun 1970an. Dan kemudian diikuti oleh kota-kota di lintas benua seperti Amerika, China, Singapura, dan juga di Indonesia pada tahun 2021.²⁴ Di Indonesia Badan Bank Tanah dibentuk dan didirikan sebagai wujud hadirnya negara dalam kehidupan tata kelola agraria di Indonesia yang berdasar pada amanat konstitusi yakni Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Badan Bank Tanah adalah salah satu bentuk perwujudan pengembangan sumber daya untuk meningkatkan siklus pemanfaatan dan peningkatan produktivitas tanah. Dengan menggunakan metode kontrol pasar dan stabilisasi tanah pasar lokal, badan bank tanah menjamin ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan atau kebutuhan lainnya dimasa yang akan datang, efisiensi APBN/APBD, memperlancar proses pembebasan tanah, serta mencegah upaya liberalisasi tanah.²⁵ Dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, dijelaskan bahwa Badan Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang berbentuk badan hukum dan dibentuk oleh pemerintah serta diberikan khusus untuk mengelola tanah yang ada di Indonesia.

Bernhard Limbong mendefinisikan Badan Bank Tanah sebagai media dalam hal pertanahan dengan tujuan meningkatkan pemanfaatan tanah agar lebih profitabel sehingga memberikan jaminan pada ketersediaan lahan

²⁴ Fidri Fadillah Puspita, Fitri Nur Latifah, & Diah Krisnaningsih, "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol.7, No. 3, April 2021, hlm. 1764.

²⁵ *Ibid.*

tanah itu sendiri untuk memenuhi berbagai macam kebutuhan pembangunan infrastruktur di masa depan yang berdampak pada menurunnya berbagai permasalahan dalam proses pelepasan tanah.²⁶ Pendapat ini menyatakan bahwa Badan Bank Tanah menjadi salah satu media yang solutif dalam meningkatkan pemanfaatan tanah yang berdampak pada penjaminan ketersediaan tanah itu sendiri untuk berbagai kebutuhan yang akan datang di masa depan.

Secara konseptual, dapat disimpulkan Badan Bank Tanah menghimpun tanah dari masyarakat baik tanah yang terlantar maupun tidak dan tanah negara yang belum digunakan, tanah tersebut nantinya akan dikelola atau dikembangkan dan di distribusikan kembali sesuai dengan rencana penggunaan. Dengan ini, Badan Bank Tanah berperan sebagai sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan atau pengembangan tanah agar lebih produktif dengan cara memperoleh tanah sebelum adanya kebutuhan yang berakibat pada murahnya harga tanah. Dalam konteks ini, dapat disimpulkan bahwa Badan Bank Tanah memiliki konsep bahwa “Tanah yang dapat disebut sebagai tanah adalah tanah yang produktif”, karena Badan Bank Tanah mendorong agar tanah yang khususnya telah dihimpun oleh Badan Bank Tanah harus terus berkembang dan tidak boleh menganggur karena akan menurunkan nilai dan kualitas dari tanah itu sendiri.

2. Landasan Hukum Badan Bank Tanah

Mendasar pada konststitusi, UUD 1945 mengatur bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, perwujudan dari amanat konstitusi tersebut adalah dengan dibentuknya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada Pasal 2 Ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tertinggi dikuasai

²⁶ *Ibid.*, hlm. 1765.

oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Dasar hukum ini, juga menjadi dasar cikal bakal terbentuknya Hak Menguasai Negara (HMN).²⁷

Hak Menguasai Negara (HMN) merupakan konsep hukum yang menyatakan bahwa negara ialah organisasi kekuasaan tertinggi yang memiliki kewenangan untuk mengatur segala hal yang berhubungan atau berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Melalui HMN ini, negara selaku organisasi kekuasaan tertinggi memiliki hak dan wewenang untuk menetapkan pengaturan hukum yang berkaitan dengan pengelolaan fungsi dan pemanfaatan terhadap bumi, air, dan ruang angkasa yang beraspek pada kepentingan publik.²⁸ Salah satunya dengan membentuk suatu badan hukum.

Pada tahun 2020, Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI) mengesahkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang menjadi landasan hukum pembentukan Badan Bank Tanah. Pembentukan Badan Bank Tanah diatur dalam Pasal 125 sampai dengan 135 Undang-undang Cipta Kerja. Pada pasal tersebut, dijelaskan bahwa pemerintah dapat membentuk suatu badan khusus yang dapat mewujudkan reforma agraria. Pelaksanaan dari pada Undang-Undang Cipta Kerja tentang Bank Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Peraturan pemerintah ini juga menjadi wujud sah secara hukum dibentuknya Badan Bank Tanah di Indonesia yang diharapkan dapat mengelola tanah demi mewujudkan reforma agraria.

²⁷ Karwafi dan Rachman Maulana Kafrawi, “Kajian Yuridis Badan Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia”. *Jurnal Perspektif Hukum Hangtuh*, Vol.22, No.1, Mei 2022, hlm. 116.

²⁸ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007), hlm. 5.

3. Fungsi Badan Bank Tanah

Pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah diatur bahwa Badan Bank Tanah mempunyai fungsi perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian tanah. Adapun penjelasan dari fungsi tersebut dijabarkan pada Pasal 5 sampai 15 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

a. Fungsi Perencanaan (Pasal 5 PP No. 64 Tahun 2021)

Fungsi perencanaan diatur pada Pasal 5 yang menjelaskan bahwa Badan Bank Tanah melakukan perencanaan, meliputi: perencanaan jangka panjang (25 tahun), jangka menengah (5 tahun), dan jangka pendek (1 tahun). Perencanaan kegiatan tersebut didasarkan pada rencana pembangunan jangka menengah nasional dan rencana tata ruang. Perencanaan tersebut ditetapkan oleh Kepala Badan Pelaksana setelah mendapatkan persetujuan komite.

b. Fungsi Perolehan Tanah (Pasal 6 s/d 8 PP No. 64 Tahun 2021)

Pada Pasal 6 sampai 8 dapat disimpulkan bahwa Badan Bank Tanah dapat memperoleh tanah yang berasal dari tanah hasil penetapan pemerintah dan tanah dari pihak lain. Yang dimaksud dengan tanah hasil penetapan pemerintah adalah tanah negara yang berasal dari tanah bekas hak, kawasan dan tanah terlantar, tanah pelepasan kawasan hutan, tanah timbul, tanah hasil reklamasi, tanah bekas tambang, tanah pulau-pulau kecil, tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang, dan tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.

Sedangkan yang dimaksud dengan tanah dari pihak lain adalah tanah yang berasal dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha,

badan hukum, masyarakat. Tanah tersebut dapat diperoleh melalui pembelian, hibah atau sumbangan, tukar menukar, pelepasan hak, perolehan bentuk lainnya yang sah.

c. Fungsi Pengadaan Tanah (Pasal 9 PP No. 64 Tahun 2021)

Pada Pasal 9 diatur bahwa Badan Bank Tanah dapat melaksanakan fungsi pengadaan tanah melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum, Pasal 123 UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

d. Fungsi Pengelolaan Tanah (Pasal 10 s/d 13 PP No. 64 Tahun 2021)

Pada Pasal 10 sampai 13 diatur bahwa pengelolaan tanah yang dapat dilakukan Badan Bank Tanah terdiri atas kegiatan pengembangan tanah, pemeliharaan dan pengamanan tanah, dan pengendalian tanah. Yang dimaksud dengan pengembangan adalah penyiapan tanah untuk kegiatan, diantaranya: perumahan dan kawasan permukiman, pemerajaan kota, pengembangan kawasan terpadu, konsolidasi lahan, pembangunan infrastruktur, dan pembangan lainnya yang diatur pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Adapun maksud pemeliharaan dan pengamanan tanah, terdiri atas aspek hukum dan aspek fisik. Aspek hukum meliputi kepastian hukum akan hak atas tanah dan aktif dalam upaya hukum mempertahankan kepastian hukum hak atas baik di luar maupun di dalam pengadilan. Sedangkan aspek fisik merupakan kegiatan pemeliharaan dan pengamanan fisik tanah.

e. Fungsi Pemanfaatan Tanah (Pasal 14 PP No. 64 Tahun 2021)

Pasal 14 menjelaskan bahwa dalam pemanfaatan tanah Badan Bank Tanah dapat bekerja sama dengan pihak lain dengan tetap memperhatikan dan memanfaatkan asas kemanfaatan dan prioritas. Kerjasama tersebut dapat berbentuk jual beli, sewa, hibah tanah, tukar menukar, kerjasama usaha/industri, dan kerjasama lainnya sesuai dengan kesepakatan dengan pihak lain.

f. Fungsi Pendistribuan Tanah (Pasal 15 PP No. 64 Tahun 2021)

Pendistribuan tanah oleh Badan Bank Tanah terdiri dari kegiatan penyediaan dan pembagian tanah. Penyediaan tanah adalah penyediaan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pemerataan ekonomi, kepentingan pembangunan, kepentingan konsolidasi lahan, dan reforma agraria.

Pembagian tanah adalah dalam rangka redistribusi tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendistribuan tanah setidaknya paling sedikit ditujukan paling sedikit untuk kementerian/lembaga, pemerintah daerah, organisasi sosial dan keagamaan, dan/atau masyarakat yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Menurut Himawan Arief Sugoto menjelaskan bahwa Badan Bank Tanah melaksanakan perencanaan, perolehan, bahkan pengadaan. Mulanya, Badan Bank Tanah mendapatkan pendapat sendiri yang digunakan untuk pengembangannya. Badan Bank Tanah dapat melakukan pengadaan-pengadaan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau dapat membeli langsung kepada masyarakat. Kemudian tanah yang dimiliki Badan Bank Tanah harus dikelola agar tetap terjaga dan terus berkembang. Tanah tersebut nantinya akan didistribusikan kembali. Badan Bank Tanah pada dasarnya tidak boleh membangun sendiri karena karena

tugas Badan Bank Tanah hanya menyediakan bukan membangun, kecuali tanah tersebut mengalami kerusakan pada saat perolehan tanah.²⁹

4. Kewenangan Badan Bank Tanah

Secara regulasi yang diatur pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Badan Bank Tanah memiliki wewenang untuk melakukan beberapa kebijakan, yaitu melakukan penyusunan rencana induk, membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/persetujuan, mengadakan pengadaan, serta menentukan tarif pelayanan.

Dalam paradigma geografis, kewenangan penyusunan rencana induk Badan Bank Tanah memiliki kesamaan konsep dengan teori penentuan wilayah yang menyatakan bahwa dapat dikatakan sebagai suatu wilayah apabila wilayah tersebut ditentukan oleh 2 garis batasan atau lebih.³⁰ Secara konseptual, Badan Bank Tanah juga menerapkan konsep tersebut dalam kewenangannya yang diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 64 yang menjelaskan bahwa perencanaan kawasan Bank Tanah. Hal ini menyimpulkan bahwa Badan Bank Tanah haruslah merencanakan serta menetapkan kawasan Badan Bank Tanah yang merupakan dasar pemanfaatan kawasan Badan Bank Tanah. Penetapan ini dilakukan oleh kepala Badan Pelaksana.

Selain itu, Badan Bank Tanah juga memiliki kewenangan untuk dapat memberikan kemudahan perizinan berusaha yang dalam hal ini kemudahan perizinan berusaha di bidang pertanahan dan tata ruang. Dalam kewenangan penentuan tarif pelayanan pemanfaatan tanah, Badan Bank Tanah dapat menentukan tarif yang dikehendaki dalam hal jual beli, sewa,

²⁹ Himawan Arief Sugoto, *Talk Show Bank Tanah di Masa Depan*, 3 November 2020. Diakses melalui situs: <https://www.youtube.com/live/ZhsyanivuZ0?si=LX0mcWzPbcczO6OK>, tanggal 21 September 2024.

³⁰ Pande Restu Adikresna P dan Yanto Budisusanto, "Penentuan Batas Wilayah Dengan Menggunakan Metode Kartometrik (Studi Kasus Daerah Kec. Gubeng Dan Kec. Tambaksari)", *Geoid Journal of Geodesy and Geomatics*, Vol. 09, No. 02, Februari 2014, hlm.197-200.

dan bentuk lainnya. Kendati demikian, tarif pelayanan pemanfaatan tanah untuk kepentingan sosial dan reforma agraria Badan Bank Tanah dapat menetapkan tarif Rp0,00 (nol rupiah). Tarif tersebut juga dapat berlaku untuk kepentingan lainnya. Sesuai dengan kebijakan komite.

Dari semua kewenangan tersebut, Badan Bank Tanah memiliki kewenangan khusus yang juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah yakni menjamin ketersediaan tanah. Penjaminan ketersediaan tanah oleh Badan Bank Tanah adalah untuk kepentingan sosial, umum, pemerataan ekonomi, pembangunan nasional, konsolidasi lahan, dan reforma agraria.³¹

B. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah merupakan suatu hal yang sangat kompleks untuk dilaksanakan, terutama oleh negara berkembang seperti Indonesia.³² Dalam proses pelaksanaan ini tidak hanya menyangkut aspek hukum dan peraturan perundang-undangan, tetapi juga berdampak langsung pada keajahteraan sosial dan ekonomi masyarakat. Regulasi terkait pengadaan tanah menjadi dasar utama dari pelaksanaan proses yang efektif dan efisien. Dalam hal ini, pengadaan yang dimaksud adalah pengadaan demi kepentingan umum, yang berarti pengadaan tanah tersebut harus mencapai tujuan-tujuan yang berdampak atau berpengaruh pada kepentingan umum.³³

Di Indonesia, regulasi tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan

³¹ Karwafi dan Rachman Maulana Kafrawi, *Kajian Yuridis...*, hlm. 120.

³² Ian Edward Hamonangan Butar Butar dkk., "Proses Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2012". *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa*, Vol. 1, No.3, Juni 2023, hlm. 237.

³³ *Ibid.*

Umum. Dalam Pasal 1 undang-undang ini didefinisikan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang adil serta layak kepada pihak yang berhak. Pemaknaan kata “layak serta adil” dalam definisi tersebut menggambarkan adanya kepastian hukum yang menjamin dan menghormati hak-hak pihak yang berhak.

Menurut Undang-Undang ini, tanah adalah aset yang sangat penting dalam melaksanakan pembangunan nasional, karena mobilitas warna negara juga dipengaruhi oleh tanah yang dalam hal ini menjadi dasar utama untuk melaksanakan pembangunan. Ketentuan hukum ini juga menekankan terkait proses pengadaan tanah yang adil dan tranparan. Maksudnya adalah bahwa setiap orang yang berpartisipasi dalam proses pengadaan tanah harus mempunyai kesempatan yang sama, serta perlindungan perlindungan hak oleh hukum.³⁴

Dalam pengadaan tanah juga harus memerhatikan asas-asas pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu:³⁵

a. Asas kemanusiaan

Asas kemanusiaan merupakan asas pertama yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah. Karena pengadaan tanah juga menyangkut dengan hak asasi manusia, harkat dan martabat seluruh warga negara Indonesia secara proporsional.

b. Asas keadilan

Pemberian ganti rugi atau pemenuhan hak bagi pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah menjadi wujud

³⁴ *Ibid.*, hlm. 238-239.

³⁵ Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

utama dalam mewujudkan asas keadilan. Karena setiap orang berhak mendapatkan apa semestinya menjadi haknya.

c. Asas kemanfaatan

Hasil pengadaan tanah haruslah mampu memberikan manfaat yang baik bagi kepentingan masyarakat umum.

d. Asas kepastian

Pengadaan tanah haruslah menjamin kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan menjamin kepastian hukum untuk pihak yang berhak mendapatkan ganti rugi yang layak.

e. Asas keterbukaan

Pengadaan tanah demi kepentingan umum dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat agar mendapatkan informasi yang jelas.

f. Asas kesepakatan

Pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak agar mendapat kesepakatan bersama tanpa paksaan.

g. Asas keikutsertaan

Kegiatan pengadaan tanah haruslah mengikutsertakan masyarakat dalam prosesnya, baik secara langsung maupun tidak langsung. Mulai dari proses perencanaan sampai dengan proses pengadaan itu sendiri.

h. Asas kesejahteraan

Pengadaan tanah haruslah memberikan nilai tambah bagi keberlangsungan bagi pihak yang berhak serta masyarakat luas.

i. Asas keberlanjutan

Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j. Asas keselarasan

Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum haruslah selaras dengan kepentingan masyarakat dan bangsa, serta memenuhi nilai-nilai dasar Pancasila dan UUD 1945.

Pada kesimpulannya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah proses dan wujud kehadiran negara dalam upaya memenuhi hak dan upaya mensejahterakan rakyatnya. Kegiatan ini harus terus berjalan hingga kapan pun demi keberlangsungan kehidupan bangsa dan negara.

2. Objek Pengadaan Tanah

Dalam peraturan perundang-undangan dijelaskan secara pasti dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum bahwa yang menjadi objek dari pengadaan tanah adalah tanah itu sendiri yang meliputi ruang atas dari tanah, ruang bagian bawah dari tanah, bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya, serta segala sesuatu benda yang berkaitan dengan tanah dan dapat dinilai.³⁶

Objek pengadaan tanah pada dasarnya ialah tanah itu sendiri sebagaimana hakikat atas sesuatu dari apa yang di adakan (diwujudkan). Begitu pula dengan segala sesuatu yang memiliki hubungan dan/atau kaitan dengan tanah seperti ruang atas dari permukaan tanah dan ruang bawah dari permukaan tanah juga menjadi bagian dari objek pengadaan tanah.

Keberadaan tanah ini menjadi harus menjadi perhatian yang paling utama, karen dengan tidak adanya tanah maka pengadaan tanah tidak akan terwujudkan karena yang menjadi dasarnya saja tidak ada. Tanah yang disasarkan juga haruslah layak untuk dilaksanakannya pembangunan, karena apabila tidak layak maka pelaksanaan selanjutnya pun akan timbul

³⁶ Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Prima, 2019), hlm. 181.

masalah yang baru. Sehingga menyebabkan terhambat tujuan pengadaan dan pembangunan itu sendiri.

3. Tujuan Pengadaan Tanah

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan, bahwa “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak”.³⁷

Pengadaan Tanah bertujuan untuk melakukan pembangunan yang berdampak pada kepentingan umum. Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. Pertanahan dan kemandirian nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana Pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan

³⁷ Pasal 3 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.³⁸

Pelaksanaan pembangunan fasilitas umum seperti yang tersebut diatas menjadikan tanah sebagai wadah perwujudannya. Ketika ketersediaan tanah masih luas dan cukup maka pelaksanaan pembangunannya tidak akan menimbulkan masalah. Begitu pula sebaliknya ketika ketersediaan tanah sedikit bahkan kurang maka akan ada timbulnya masalah sehingga pelaksanaannya terhambat. Persoalannya tanah merupakan sumber daya alam terbatas yang tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia pun mayoritas telah dilekati hak, sedangkan tanah negara sudah sangat terbatas.³⁹

Oleh karena ini, ruang lingkup pengadaan tanah memberikan batasan bahwa pembangunan yang selain tersebut pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai yang bukan dari pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga tidaklah menjadi prioritas utama pembangunan nasional.

4. Manfaat Pengadaan Tanah

Penyimpulan dari definisi pengadaan tanah demi kepentingan umum adalah proses upaya untuk memenuhi kebutuhan dan meningkat mobilitas masyarakat. Tanah yang secara hakikat menjadi tumpu utama masyarakat dalam memijakkan kaki R berdampakR pada keberlangsungan hidup masyarakat. Pemenuhan kebutuhan ini juga merupakan wujud kehadiran negara di tengah kelompok masyarakat.

Begitu pula penyimpulan terhadap tujuan pengadaan tanah. Proses ini bertujuan untuk melaksanakan pembangunan yang berdampak pada peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat. Menurut M. Nursjamsi, manfaat yang diperoleh dari kegiatan

³⁸ Pasal 10 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³⁹ Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar...*, hlm. 184-185.

pengadaan tanah haruslah dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat. Pembangunan infrastruktur yang baik akan membuka akses yang lebih luas, meningkatkan konektivitas, dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Tujuan utama pengadaan tanah adalah untuk menciptakan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat.⁴⁰

Adapun manfaat pengadaan tanah yang dilakukan oleh Badan Bank Tanah adalah pihak yang terlibat dapat menerima ganti rugi yang layak karena Badan Bank Tanah memiliki keahlian dalam memahami dan menentukan harga pasar tanah. Sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dalam kegiatan ini. Selain itu, Badan Bank Tanah mengadakan tanah sebelum tanah itu dibutuhkan dan Badan Bank Tanah dapat mengelola, mengembangkan, serta mendistribusikan terlebih dahulu tanah tersebut.

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum

Dalam paradigma hukum Islam, hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah. Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah Ahkam Al-Aradhi.⁴¹ Pada umumnya para fuqaha (ahli hukum Islam/fiqih) membahas hukum pertanahan ini dalam pembahasan mereka mengenai pengelolaan harta benda (*al-amwal*) oleh negara. Para fuqaha itu misalnya Imam Abu Yusuf (w. 193 H) dengan kitabnya Al-Kharaj, Imam Yahya bin Adam (w. 203 H) dengan kitabnya Al-Kharaj, dan Imam Abu Ubaid (w. 224

⁴⁰ Arief R. H., "Pentingnya pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur, Pemprov kalsel Gelar Rakornis Pertanahan", *Media center Portal Berita Kalimantan Selatan*, 26 Juni 2024. Diakses melalui <https://diskominfo.mc.kalselprov.go.id/2024/06/26/pentingnya-pengadaan-tanah-untuk-pembangunan-infrastruktur-pemprov-kalsel-gelar-rakornis-pertanahan>, pada tanggal 13 Oktober 2024.

⁴¹ Nurhayati A., "Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria". *Al-Muqaranah Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Vol.5, No. 1, 2017, hlm.31-35.

H) dengan kitabnya *Al-Amwal*. Sebagian ulama seperti Imam Al-Mawardi (w. 450 H) membahas pertanahan dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Sulthaniyah* yang membahas hukum tata negara menurut Islam. Demikian pula Imam Abu Ya'la (w. 457 H) dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Sulthaniyah*.

Pada era yang modern ini pun tak sedikit ulama yang membahas hukum pertanahan dalam perpektif Islam. Misalnya Abdul Qadim Zalum (w. 2003) dalam kitabnya *Al-Amwal fi Daulah al-Khilafah*, Athif Abu Zaid Sulaiman Ali dalam kitabnya *Ihya' Al-Aradhi al-Mawat fi al-Islam* (1416 H), dan Amin Syauman dalam kitabnya *Bahtsun fi Aqsam Al-Aradhiin fi Asy-Syariah Al-Islamiyah wa Ahkamuhaa*.

Pemanfaatan tanah dalam Syariah Islam mengharuskan pemilik tanah pertanian atau Perkebunan untuk mengelola tanahnya sehingga menjadi tanah yang produktif. Pada proses atau kegiatan ini, negara juga penting untuk berperan dengan cara memfasilitasi dalam menyediakan sarana pengembangan, contohnya seperti kebijakan yang dilakukan oleh Khalifah Umar bin Khathab yang memberikan bantuan sarana produksi pertanian kepada petani Irak.⁴²

Adapun jika pemilik tanah tersebut tidak mampu mengelolanya, dianjurkan untuk diberikan kepada orang lain tanpa kompensasi. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya." (HR Bukhari). Syariat Islam juga menetapkan regulasi bahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah tersebut tidak dikelola atau ditelantarkan begitu saja, dan negara dapat mengambil alih tanah tersebut dan memberikannya kepada pihak lain yang mampu mengelolanya.⁴³

Paradigma hukum Islam terhadap pengadaan tanah demi kepentingan umum dapat dipandang sebagai suatu perintah/kewajiban. Hal tersebut disimpulkan melalui pemahaman pada kewajiban setiap orang yang memiliki

⁴² Ridwan dan Abdul Wachid B.S. (ed.), *Hukum Pertanahan Islam*, (Purwokerto: STAIN Press, 2021), hlm. 185-195.

⁴³ *Ibid.*

tanah untuk mewujudkan Al-Ihya Al-Mawat, karena Islam memandang tanah merupakan milik Allah SWT yang dikuasakan kepada umat manusia. Bahkan jika seorang pemilik tanah tidak mampu untuk mewujudkan Al-Ihya Al-Mawat maka kepemilikan tanahnya pun dapat berpindah kepada orang lain yang mampu. Tanah yang secara pengelolaan memiliki nilai produktivitas yang tinggi, maka semakin tinggi pula manfaatnya pada umat. Sehingga pengadaan tanah demi kepentingan umum dapat disimpulkan sebagai sesuatu yang atau wajib bagi seluruh umat Islam.

1. Memfungsikan *Ihya' al-Mawat*

Secara bahasa, kaya *Ihya'* memiliki arti menjadikan sesuatu menjadi hidup. Sedangkan kata *al-Mawat* adalah sesuatu yang mati atau wafat, yang dalam hal ini adalah tanah yang belum digarap atau tanah yang belum dimiliki oleh siapa pun. *Ihya' al-Mawat* memiliki arti bahwa penggarapan tanah atau lahan kosong yang belum yang belum dimiliki atau dikelola untuk dikembangkan menjadi tanah yang produktif, sehingga dapat dimanfaatkan misal dalam bentuk lahan pertanian, tempat pendirian bangunan, dan lain-lain.⁴⁴

Dalam mendefinisikan *Ihya' al-Mawat*, ulama fiqh memberikan beberapa pendapat sebagai berikut:

- a. Ulama Hanafiah berpendapat bahwa *Ihya' al-Mawat* adalah penggarapan terhadap lahan/tanah yang belum dimiliki atau digarap oleh orang lain, karena ketiadaan sumber air atau jauh dari pemukiman.⁴⁵
- b. Idris Ahmad berpendapat bahwa yang dimaksud dengan *Ihya' al-Mawat* adalah memanfaatkan tanah kosong untuk dijadikan sebagai kebun, sawah, atau lainnya yang layak.⁴⁶

⁴⁴ Fitrah Sugiarto dan Zulyadain (ed.), *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Pusaka Egaliter, 2022), hlm.235.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 236.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 237.

- c. Menurut Asy-Syarbini al-Khatib *Ihya' al-Mawat* adalah menghidupkan tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak ada yang memanfaatkannya seorang pun.⁴⁷
- d. Menurut Ulama mazhab Hanabilah, *Ihya' al-Mawat* adalah pemanfaatan tanah yang tidak ada pemiliknya, tidak ada airnya, tidak dikelola, serta tidak dimanfaatkan oleh orang lain.⁴⁸

Dari pengertian-pengertian tersebut dapat dipahami bahwa *Ihya al-Mawat* memiliki tujuan agar tanah atau lahan yang awalnya tidak berpenghuni dan tidak produktif menjadi tanah atau lahan yang produktif, baik dengan dijadikan sebagai lahan pertanian, perkebunan, atau dengan mendirikan bangunan yang bermanfaat. Sebidang tanah atau lahan dapat dikatakan produktif apabila tanah tersebut mampu menghasilkan dan memberikan manfaat kepada masyarakat.

Proses yang menunjukkan kepada adanya *Ihya' al-Mawat* adalah dengan menggarap tanah tersebut. Misalnya tanah yang cocok dan ditujukan untuk pertanian dan perkebunan, maka tanah tersebut digarap atau dikembangkan untuk dua hal tersebut atau bahkan dimanfaatkan hal-hal yang menunjang hal tersebut seperti dibuatkannya irigasi yang mengalirkan air untuk sawah dan kebun. Begitu halnya jika tanah atau lahan tersebut diperlukan untuk pendirian bangunan, maka di tanah atau lahan tersebut didirikan bangunan yang bermanfaat.⁴⁹

Dasar hukum *Ihya' al-Mawat* yaitu Mustahab, yang didasarkan pada hadist Nabi yang mengatakan bahwa menghidupkan tanah terlantar akan mendapatkan pahala dari Allah SWT. Dalam kitab Kifayatul Akhyar dijelaskan bahwa menghidupkan tanah atau lahan kosong hukumnya *jaiz*

⁴⁷ Ria Fitri, "Tinjauan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Islam". *Jurnal Kanun Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 3, Desember 2011, hlm. 10.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 11-12.

⁴⁹ Riana Kesuma Ayu dan Marifah, "Prinsip Ihya Al Mawat Dalam Penegakan Hukum Sumber Daya Alam". *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 10, No. 2, Februari 2022, hlm. 272-273.

(boleh) dengan syarat orang yang menghidupkan tanah tersebut adalah orang yang beragama Islam dan tanah yang akan dihidupkan bukanlah lahan yang sudah dimiliki orang lain atau terdapat penguasaan di atasnya.

Ada beberapa Hadist yang berkaitan dengan *Ihya' al-Mawat*, diantaranya sebagai berikut:

عن عائشة رضي الله عنها, ان النبي صلى الله عليه وسلم قال : من أعمر أرضا ليست لأحد فهو احق. قال عروة : قضى به عمر رضي الله عنه في خلافته (رواه البخارى)

Dari Aisyah r.a: Nabi SAW pernah bersabda: orang yang mengolah lahan yang tidak dimiliki siapa pun lebih berhak untuk memilikinya. Urwah berkata: Umar r.a memberi keputusan demikian pada masa kekhalifahannya. (HR. Bukhari).

Adapun Hadist lainnya yang berkaitan atau berhubungan dengan *Ihya' al-Mawat*, yaitu:

عن جابر رضي الله, ان النبي صلى الله عليه وسلم, قال من أحيأرضاً ميتة فهي له (رواه أحمد والترمذى)

Dari Jabir r.a: Bahwa Nabi SAW bersabda: Barang siapa yang mengolah lahan mati maka tanah tersebut beralih menjadi miliknya. (HR. Ahmad dan At- Turmuzy).

Sebagaimana juga terdapat dalam Hadist yang diriwayatkan oleh Sunan Abu Daud, sebagai berikut:

و عن اسمر بن مضرس قال: اتيت النبي صل الله عليه وسلم, فبايعته, فقال "من سبق الى مالم يسبق اليه مسلم فهو له" قال: فخرج الناس يتعادون بطخاطون (رواه ابو داود)

Dari Urwah berkata: Aku bersaksi bahwa Rasulullah SAW telah menetapkan bahwa sesungguhnya bumi ini adalah milik Allah dan semua manusia adalah hamba Allah. Barangsiapa yang

menghidupkan lahan yang mati maka dialah yang pali berhak memilikinya. (HR. Abu Daud).

Dari Hadist diatas, menjelaskan bahwa kepemilikan atas suatu lahan kosong yang tidak ada penguasaan atau kepemilikan atas tanah tersebut, maka kepemilikannya disandarkan kepada siapa yang menghidupkannya. Lahan yang awal mulanya tidak ada pemiliknya dan dihidupkan oleh seseorang diperbolehkan dan menjadi miliknya. Lahan tersebut boleh diolah seperti ditanami tumbuh-tumbuhan, digarai, atau mendirikan bangunan diatasnya. Hadist diatas juga menganjurkan untuk menghidupkan lahan yang mati karena tanah merupakan karunia Allah SWT yang patut untuk dijaga dan dirawat sebagai bentuk rasa syukur atas karunia yang telah Allah SWT berikan kepada manusia.

Dengan adanya Hadist tersebut, para ulama berpendapat bahwa hukum *Ihya' al-Mawat* adalah mubah bahkan beberapa diantaranya berpendapat sunnah karena melihat kemaslahatan yang dihasilkan untuk umat manusia. Hal ini mendorong umat muslim khususnya untuk menerapkan dan melaksanakan *Ihya al-Mawat* yang bermanfaat untuk semuanya.

Dalam hal memfungsikan *Ihya al-Mawat*, para Ulama memiliki perbedaan pendapat. Ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa cara memfungsikan *Ihya' al-Mawat* dengan cara menggarapnya sebagai lahan pertanian atau perkebunan. Tentunya membuat suatu lahan pertanian dibutuhkan untuk menggali sumur, membuat saluran air yang mengalir di lahan pertanian, dan lainnya yang bermanfaat untuk lahan pertanian.⁵⁰

Selain itu, menurut ulama Syafi'iyah cara untuk mengelola atau memfungsikan *Ihya' al-Mawat* pada suatu lahan kosong adalah dengan dikembalikan pada adat-istiadat yang berlaku di daerah tersebut. Jika lahan tersebut diperuntukan atau layak untuk dibangun tempat tinggal, maka akan

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 273-274.

didirikan bangunan atau perumahan di atasnya. Dan jika diperuntukan atau cocok untuk sektor pertanian, maka akan ditanami dengan tanaman-tanaman serta dibangun kebutuhan-kebutuhan pertanian lainnya.⁵¹

Adapun pendapat ulama Hanabilah menyatakan cara memfungsikan *Ihya' al-Mawat* dalam mengelola tanah kosong cukup dengan memagari atau memberikan batasan fisik terhadap lahan yang ingin digarap, baik lahan untuk pertanian, tempat tinggal, dan lain-lain.

Syekh Muhammad Qasim al-Ghazi berpendapat bahwa ada beberapa tata cara secara umum dalam memfungsikan *Ihya' al-Mawat*, yaitu:

- a. Tata cara yang dilakukan dalam menghidupkan tanah mati yaitu dengan cara yang sama seperti kebiasaan menggarap tanah.
- b. Jika tanah yang digarap ditujukan untuk tempat tinggal, maka dirikanlah bangunan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku di tempat tersebut.
- c. Jika tanah yang digarap ditujukan untuk peternakan atau pertanian, maka cukup dipagari atau diberikan batasan fisik. Serta dibuatkan saluran air yang mengalir untuk kebutuhan peternakan atau pertanian.
- d. Dan jika tanah tersebut difungsikan untuk perkebunan, maka diisyaratkan untuk mengumpulkan tanah serta dipagari sekeliling tanah perkebunan. Dan dianjurkan untuk ditanami secara terus menerus agar dapat diambil manfaatnya.⁵²

Dalam memanfaatkan *Ihya al-Mawat* tentunya harus memenuhi beberapa hal yang disyaratkan. Para Ulama berpendapat dalam memfungsikan *Ihya' al-Mawat* haruslah memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- a. Syarat terkait pihak yang mengelola

⁵¹ Fitrah Sugiarto dan Zulyadain (ed.), *Fiqh Mu'amalah...*, hlm. 242-244.

⁵² Ahmad Munif, "Ihya' Al-Mawat Dalam Kerangka Hukum Pertanian Di Indonesia". *Jurnal Al-Ahkam UIN Walisongo*, Vol. 29, No. 1, April 2018, hlm. 74-80.

Menurut ulama Syafi'iyah yang dapat mengelola tanah haruslah seorang muslim. Dan seorang non-muslim tidak dapat mengelola tanah walaupun diberikan izin oleh pemerintah. Bahkan jika seorang muslim merampas lahan yang digarap oleh seorang non-muslim maka boleh dan lahan tersebut menjadi miliknya.

Sedangkan menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Habilah untuk menggarap tanah kosong tidaklah harus seorang muslim. Hal ini dikarenakan tidak ada bedanya seorang yang muslim atau bukan dalam mengelola tanah atau lahan kosong, yang terpenting ialah kegunaan dan manfaatnya.

b. Syarat terkait dengan lahan yang akan digarap

Lahan atau tanah yang akan digarap haruslah lahan kosong yang belum dimiliki oleh orang lain. Lahan tersebut juga bukan lahan yang dijadikan sebagai sarana umum. Bahkan menurut ulama Syafi'iyah lahan tersebut harus berada di wilayah muslim, sedangkan jumhur ulama lainnya tidak mensyaratkan hal tersebut.

c. Syarat terkait dengan penggarapan lahan

Terkait hal ini, para ulama juga memiliki perbedaan pendapat. Menurut ulama Hanafiyah, untuk menggarap tanah atau lahan haruslah mendapat izin dari pemerintah. Dan jika tidak mendapat izin dari pemerintah maka tidak diperbolehkan untuk menggarap lahan tersebut. Adapun ulama Hanafiyah, ulama Malikiyah berpendapat bahwa tanah atau lahan yang akan digarap harus mendapat izin pemerintah apabila tanah atau lahan tersebut dekat dengan pemukiman, dan harus mendapat tidak harus mendapat izin pemerintah jika jauh dengan pemukiman. Berbeda dengan Hanafiyah dan Malikiyah, ulama

Syafi'iyah dan Hanafiyah berpendapat bahwa seluruh tanah yang menjadi obyek *Ihya' al-Mawat* tidak harus mendapat izin pemerintah untuk digarap, karena harta yang demikian adalah harta yang dapat dimiliki oleh setiap orang sebagaimana dalam hadist-hadist Rasulullah.⁵³

Syarat lainnya terkait penggarapan lahan adalah waktu penggarapan lahan. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa tanah tersebut harus di garap dalam waktu 3 tahu. Pembatasan waktu 3 tahun ini berdasarkan pendapat Umar bin Khatab yang menyatakan bahwa orang yang hanya sebatas memegang tanah setelah waktu 3 tahun tidak berhak lagi atas tanah tersebut.

2. Penggunaan *Ihya' al-Mawat*

Sebagaimana pada penjelasan sebelumnya, *Ihya' al-Mawat* merupakan kegiatan untuk menghidupkan tanah kosong atau lahan terlantar menjadi tanah atau lahan yang produktif sehingga menghasilkan manfaat. Memfungsikan *Ihya' al-Mawat* juga berbagai macam, baik dalam memfungsikan lahan atau tanah kosong untuk pertanian dan perkenunan, perumahan dan tempat tinggal, atau lainnya yang menimbulkan manfaat.

Ihya' al-Mawat merupakan upaya menghidupkan, mengelola, dan mengolah tanah yang tidak terjamah oleh manusia sebelumnya, atau pernah dikelola namun ditelantarkan dalam kurun waktu yang lama. Islam menganjurkan agar manusia memakmurkan tanah (bumi) yang diamankan oleh Tuhan. Dalam kajian fiqh klasik, *Ihya' al-Mawat* berimplikasi kepada pemerolehan hak milik atas tanah yang diupayakan *Ihya' al-Mawat* dan berlaku bagi segala jenis tanah. Kenyataan tersebut berbeda dengan ketentuan dalam hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 78-86.

Di Indonesia, tiap tanah atau lahan yang bukan atas nama pribadi dan hak ulayat, tanah tersebut dianggap sebagai tanah negara. Sehingga tidak ada tanah yang tanpa atas nama. Meskipun terdapat beberapa jenis tanah negara yang dapat dikelola dan dikembangkan atas seizin pemerintah. Dengan analisis perbandingan terhadap konsep *Ihya' al-Mawat* dan hukum pertanahan di Indonesia, diperoleh dua kesimpulan utama. Pertama, tanah *al-Mawat* dalam kerangka hukum pertanahan di Indonesia meliputi tanah terlantar, tanah timbul, dan tanah reklamasi. Terhadap ketiga jenis tanah tersebut, boleh dilakukan upaya *Ihya' al-Mawat* atas seizin pemerintah. Kedua, implikasi *Ihya' al-Mawat* dalam kerangka hukum pertanahan di Indonesia hanya pada hak pemanfaatan dan pengelolaan (*Haq al-Intifa'*), tidak sampai kepada pemerolehan kepemilikan (*al-Tamlik*).⁵⁴

Ihyā' al-Mawāt yang dikonsepsikan dalam hadis dan diperinci, diperjelas, dan diuraikan oleh para mujtahid di kemudian hari perlu dilakukan penyesuaian. Penyesuaian itu secara ringkas terdapat pada tiga poin utama, yaitu pendefinisian tanah yang termasuk kategori *al-Mawat*, *Ihya' al-Mawat* yang membutuhkan izin ulil amri (pemimpin atau pemerintah), dan konsekuensi pelaksanaan *Ihya' al-Mawat* itu sendiri. Dalam tulisan ini, penyesuaian tersebut dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia. Pertama, rekonsepsi tanah *al-Mawat*. Tanah *al-Mawat* dalam kajian literatur fiqh dipahami sebagai tanah yang mati. Tanah yang tidak diberdayakan, dikelola, dimanfaatkan, dan diolah oleh manusia. Boleh jadi, tanah tersebut karena kondisi yang ada sehingga tidak dijamah manusia atau sudah pernah dikelola manusia namun kemudian ditinggal dan ditelantarkan dalam waktu yang lama. Contoh tanah yang tidak bisa dikelola oleh manusia adalah tanah kering tandus yang tidak mendapat pengairan dan tanah rawa yang dipenuhi dengan air. Tanah mati yang tidak bisa dimanfaatkan oleh manusia yang menempatkan tanah *al-Mawat* menjadi

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 78-84.

bagian dari objek *al-Mubahat*. Padahal objek yang masuk kategori *al-Mubahat* menjadikannya boleh dikelola oleh siapapun, dalam kajian fiqh muamalah dikenal dengan istilah *Ihraz al-Mubahat*.

Pengkategorian tanah *al-mawāt* dalam objek *al-Mubahat* berpangkal pada hadis nabi yang menjelaskan bagi siapapun yang menghidupkan (mengolah, mengelola) tanah, maka dia berhak atas tanah tersebut. Kemudian oleh Umar bin Khaṭṭab diberi klausul tambahan, orang yang menghidupkan atau mengelola tanah tersebut telah berlangsung minimal tiga tahun.⁵⁵

Pemahaman bahwa tanah *al-Mawat* merupakan tanah bebas yang tidak dijamah atau dikelola manusia sebelumnya masih tampak pada pembahasan fiqh di era belakangan. Salah satunya apa yang diutarakan Sayyid Sābiq dalam bukunya *Fiqh al-Sunnah*. Artinya, di dunia fiqh, masih terdapat asumsi manusia bisa melakukan upaya terhadap tanah *al-Mawat* untuk diupayakan menjadi hak miliknya. Dengan pemahaman tersebut, jenis tanah seperti hutan belantara, tanah rawa, atau tanah lapang yang belum pernah dijamah manusia boleh diupayakan untuk dimiliki.

Kenyataan tersebut berbeda dengan ketentuan dan aturan yang digariskan dalam peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia. Dengan mencermati beragam peraturan pertanahan yang ada, tidak ada tanah yang benar-benar tanpa pemilik atau penanggung jawab atas seluruh tanah yang ada di wilayah Indonesia. Tanah di bumi Indonesia, dilihat dari subjek pemegang atau penanggung jawabnya, terbagi menjadi tiga jenis yakni tanah individu atau pribadi, tanah ulayat atau tanah adat, dan tanah negara.

56

Tanah atas nama pribadi berupa tanah hak milik merupakan jenis tanah istimewa yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh. Tanah

⁵⁵ Ahmad Munif, "Ihya' Al-Mawat Dalam Kerangka Hukum...", hlm. 75-78.

⁵⁶ Ita Dwilestari, "Pemanfaatan Tanah Milik Negara Perspektif Ihya' Al-Mawat". *Jurnal Rayah Al-Islam*, Vol.8, No. 3, Agustus 2024, hlm. 1646-1649.

jenis ini tidak bisa dimasukkan dalam kategori tanah *al-Mawat*, sebab sudah jelas bahwa tanah tersebut sudah dikuasai seseorang. Di samping itu, tanah pribadi bisa berupa hak atas tanah berupa hak pakai atau hak guna bangunan. Disini individu hanya diberi wewenang untuk memakai atau menggunakan dan memanfaatkannya untuk bangunan tertentu seperti rumah dalam kurun waktu yang ditentukan oleh pihak yang diberi tanggung jawab terhadap tanah tersebut. Tanah ini juga tidak bisa masuk kategori tanah *al-Mawat*.

Selanjutnya tanah ulayat atau tanah adat. Tanah ini merupakan tanah milik bersama pada masyarakat adat tertentu. Keberadaan tanah adat diakui dalam peraturan pertanahan di Indonesia. Bahkan dalam bagian pertimbangan UUPA, dikatakan bahwa peraturan tanah adat mengilhami pembuatan UUPA. Karena diyakini tanah adat terdapat di mayoritas wilayah negara Indonesia. Individu atau perorangan yang memanfaatkan dan mengelola salah satu bagian dari tanah ulayat diberi wewenang untuk mengambil hasil dari apa yang diupayakannya tersebut. Namun tidak bisa diubah statusnya untuk dijadikan tanah hak milik. Jika suatu saat individu atau perorangan tersebut meninggalkan tanah ini maka hilang pula haknya terhadap tanah tersebut dan tanah ini menjadi tanah terlantar. Selanjutnya, jika suatu hari ada orang lain yang memanfaatkannya, maka haknya juga berpindah padanya. Kenyataan seperti ini tidak sesuai dengan kategori tanah *al-Mawat* sepenuhnya. Pada sisi tanah itu belum dikelola atau sudah dikelola kemudian ditinggalkan, termasuk salah satu ciri tanah *al-Mawat*. Namun tanah ini tetap atas nama tanah ulayat.⁵⁷

Adapun tanah negara merupakan tanah yang dikuasai negara berupa selain tanah pribadi atau tanah ulayat. Seluruh daratan yang masih dalam wilayah kekuasaan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan tanah negara sepanjang tidak ada bukti otentik sebagai tanah

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 1650.

pribadi maupun tanah ulayat. Tanah negara bisa berasal dari tanah yang sejak zaman dahulu digunakan untuk kepentingan negara maupun tanah pribadi atau tanah ulayat yang diambil alih negara dengan tata cara yang sudah diatur dalam peraturan pertanahan. Dengan pertimbangan tertentu, Pasal 16 UUPA membolehkan negara bisa memberikan hak guna pakai, hak guna lahan, hak guna bangunan, hak memungut hasil hutan, dan beragam jenis hak lainnya yang diatur undang-undang kepada pihak tertentu. Jika pihak tertentu yang diberi hak tersebut tidak melakukan sebagaimana hak yang diberikan kepadanya, maka tanah tersebut menjadi tanah terlantar. Siapapun boleh mengajukan diri kepada negara untuk mendapat hak tertentu atas tanah terlantar sebagaimana tata aturan yang sudah ditetapkan. Tanah terlantar jenis ini juga memenuhi sebagian dari kategori tanah *al-Mawat*.

Terdapat satu jenis tanah yang kehadirannya belum ada pemiliknya, yaitu tanah reklamasi dan tanah timbul. Namun negara sudah mengeluarkan aturan bahwa tanah reklamasi dan tanah timbul dikuasai langsung oleh negara. Oleh karena itu, dengan melihat pengkategorian tanah yang diatur dalam peraturan pertanahan di Indonesia, tampak bahwa tidak ada tanah yang seratus persen memenuhi definisi tanah mawat. Penjelasan Wahbah Zuhailiy terkait tanah mawat menjadi penjas atas redefinisi tanah mawat. Zuhailiy dalam mendefinisikan tanah mawat mengecualikan tanah negara. Konsepsi tanah mawat dalam kerangka peraturan pertanahan di Indonesia lebih condong mengarah kepada tanah terlantar, tanah reklamasi, dan tanah timbul. Hanya saja implikasi dari pengeleloaan tanah tersebut ini tidak sampai kepada perubahan menjadi status hak milik, hanya kepada hak pemanfaatan atau pakai saja.⁵⁸

⁵⁸ Ahmad Syarbaini, "Konsep Ihya' Al-Mawat Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Dalam Fiqih Islam) Ditinjau Menurut Undang-Undang Pokok Agraria". *Jurnal HEI EMA*, Vol. 1, No. 2, Desember 2022, hlm. 20-26.

Kedua, *Ihya' al-Mawat* harus melalui izin pemerintah. Fuqaha di beberapa mazhab yang masyhur berbeda pendapat terkait perlu tidak izin penguasa untuk melakukan *Ihya' al-Mawat*. Ada yang berpendapat bahwa izin pemerintah tidak diperlukan sama sekali ketika akan melakukan *Ihya' al-Mawat*. Sepanjang diketahui bahwa tanah *al-Mawat* tersebut benar-benar belum pernah dikelola sebelumnya atau pernah dikelola namun lama ditelantarkan. Yang lain berpendapat izin penguasa dibutuhkan terhadap segala jenis tanah yang akan dilakukan *Ihya' al-Mawat*. Dan yang lainnya, berpegangan bahwa izin dari penguasa diperlukan untuk *Ihya' al-Mawat* pada tanah *al-Mawat* yang berdekatan dengan perkampungan yang ramai dihuni manusia.

Dalam konteks peraturan pertanahan di Indonesia, izin dari penguasa (pemerintah) merupakan sebuah keharusan yang tidak bisa ditawar. Setiap jengkal tanah yang termasuk wilayah negara Indonesia harus dimintakan izin kepada pemerintah ketika hendak dikelola dan dimanfaatkan. Bahkan dalam hal-hal tertentu, tanah hak milik pribadi juga diharuskan mengajukan izin kepada pemerintah. Misalnya, tanah pribadi yang awalnya merupakan tanah perkebunan dan (atau) pertanian, jika hendak dipakai untuk bangunan berupa rumah, maka harus diajukan izin kepada pemerintah.⁵⁹

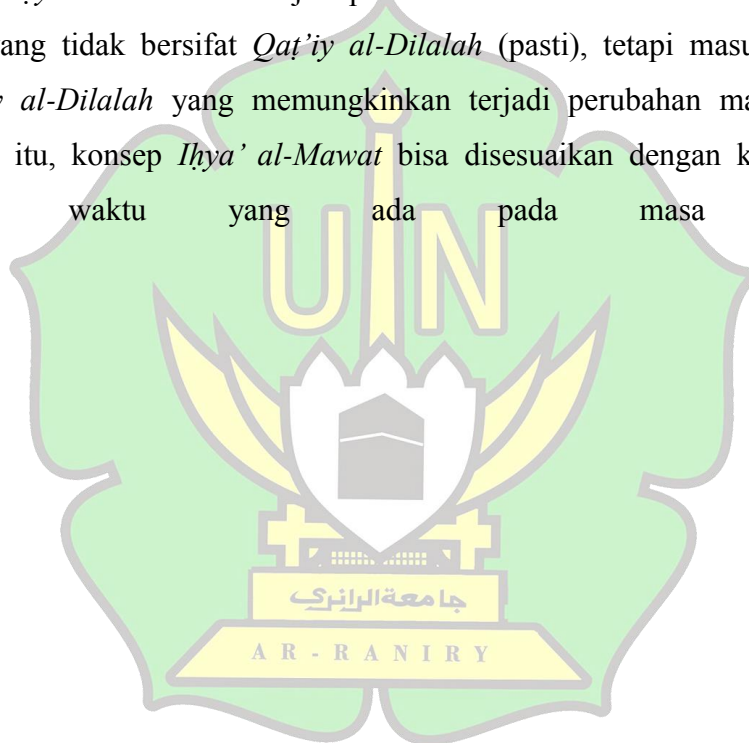
Dengan memasukkan tanah terlantar, tanah timbul, dan tanah reklamasi dalam kategori tanah *al-Mawat*, konsekuensinya tanah tersebut bisa dilakukan upaya pengelolaam. *Ihya'* terhadap ketiga jenis tanah tersebut dengan ketentuan mengikuti tata cara pengajuan dalam aturan yang sudah ditetapkan. Artinya, izin pemerintah mutlak merupakan kewajiban bagi setiap pihak yang akan mengelola dan mengolah tanah tersebut.

Dengan demikian, penggunaan *Ihya' al-Mawat* yang memenuhi kategori tanah *al-Mawat* dalam peraturan pertanahan di Indonesia tidak

⁵⁹ Ita Dwilestari, "Pemanfaatan Tanah Milik Negara...., hlm. 1655.

sampai kepada pemerolehan hak milik (*al-Tamlik*), hak yang diperoleh adalah hak untuk menggunakan, memanfaatkan, mengolah, dan mengambil hasilnya (*Haq al-Intifa'*). Adapun *al-Tamlik* tersebut bisa terjadi manakala pemerintah tengah melaksanakan program reformasi agraria berupa redistribusi tanah.

Perubahan pemaknaan *Ihya' al-Mawat* dalam kerangka di atas diperbolehkan dalam perspektif ushul fiqh. Ketentuan dalam hukum Islam terkait *Ihya' al-Mawat* merujuk pada sumber hukum Islam berupa hadis nabi yang tidak bersifat *Qat'iy al-Dilalah* (pasti), tetapi masuk kategori *Zanniy al-Dilalah* yang memungkinkan terjadi perubahan makna. Oleh karena itu, konsep *Ihya' al-Mawat* bisa disesuaikan dengan kondisi dan ruang waktu yang ada pada masa tertentu.



BAB TIGA

HASIL PENELITIAN

A. Peran Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah

Dalam penelitian ini, penggunaan dan pengujian menggunakan teori peran sangat dominan. Secara definisi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, peran memiliki definisi sebagai pemain atau tingkah yang diharapkan untuk dimiliki oleh seseorang yang berkedudukan dalam masyarakat. Pengertian peran dapat diartikan sebagai perangkat harapan kepada suatu individu, pemegang jabatan, lembaga/organisasi, atau kepada segala sesuatu yang secara fungsional berperan untuk mempengaruhi atau mewujudkan sesuatu.⁶⁰

Menurut Widodo, peran adalah suatu kebijakan baik itu individu maupun kelompok (lembaga/organisasi) dalam menjalankan suatu tugas pokok atau perannya di sebuah organisasi yang implementasi dari tugas yang dilakukan dapat memberikan suatu dampak atau pengaruh.⁶¹ Dalam pernyataan ini dapat dipahami bahwa pemahaman terhadap maksud “peran” adalah penilaian terhadap dampak dari suatu pengaruh atau perbuatan yang dalam hal ini diimplementasikan oleh suatu subjek (lembaga/organisasi). Yang berarti teori ini mengkaji apakah suatu subjek dapat memberikan pengaruh atau tidak melalui kebijakan yang dilakukan, serta bagaimana pengaruhnya.

Dalam pernyataan lain, Burce. J. Biddle menyatakan bahwa teori peran (*Role Theory*) adalah perpaduan dari berbagai teori, orientasi, dan disiplin ilmu. Teori peran ini berawal dari ilmu sosiologi, antropologi, dan psikologi bahkan masih diterapkan hingga saat ini. Menurut paradigma filosofis, istilah peran diambil dari dunia pertunjukan teater yang menggambarkan seorang aktor yang

⁶⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

⁶¹ Tri Widodo, “Studi Tentang Peranan Unit Pasar Dalam Pengelolaan Sampah Di Pasar Merdeka Kota Samarinda”. *Journal Administrasi Negara*, Vol. 1, No.1, April 2013, hlm 29.

harus memerankan sebagai seorang tokoh dan berperilaku tertentu sesuai dengan ketentuan.⁶²

Posisi dalam pertunjukan teater tersebut kemudian dianalogikan dengan keberadaan seorang individu dalam masyarakat. Keberadaan seorang aktor dalam teater sama halnya dengan seorang individu dalam masyarakat. Keduanya dituntut untuk berperilaku sesuai dengan yang diharapkan. Perilaku yang diharapkan tersebut juga tidak berdiri sendiri karena akan terus memiliki kaitan dengan pihak-pihak lain. Dari sudut pandang inilah disusun teori-teori peran.⁶³

Dalam penelitian ini, teori peran digunakan untuk menguji bagaimana pengaruh dari peran Badan Bank Tanah dalam salah satu fungsinya yaitu melakukan pengadaan tanah demi kepentingan umum. Serta bagaimana mekanisme peranannya dalam mewujudkan tujuannya.

Secara konseptual, Bank Tanah bukanlah gebrakan baru dalam dunia agraria. Dalam sejarahnya, konsep Bank Tanah telah menjadi sarana manajemen pertanahan sejak tahun 1890an di Amsterdam yang dikenal dengan *land banking*.⁶⁴ Keberadaan Bank Tanah di era modern ini sebetulnya merupakan bentuk pengembangan, perluasan, dan penyempurnaan dari sarana manajemen pertanahan yang telah ada. Dan diterapkan sejak beberapa abad yang lalu. Namun pada hakikatnya Bank Tanah yang pernah ada tetap memiliki substansi yang sama yaitu menghimpun dan mencadangkan tanah (*land keeper*), pengamanan ketersediaan tanah untuk pembangunan dimasa depan (*land warrantee*), pengendalian tanah (*land purchaser*), dan tentunya pendistribuan tanah (*land distributor*).⁶⁵

⁶² Burce J. Biddle, *Role Theory: Expectations, Identities, and Behaviors* (New York: Academic Press, 1979), hlm. 115.

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Sungkana, "Mengenal Bank Tanah/Land Banking Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan", *Artikel DJKN* (2021). Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/mengenal-bank-tanahland-banking-sebagai-alternatif-manajemen-pertanahan.html> pada tanggal 10 Desember 2024.

⁶⁵ *Ibid.*

Disisi lain secara kontekstual, Badan Bank Tanah di Indonesia merupakan suatu badan hukum khusus (*sui generis*) yang dibentuk oleh pemerintah dan diberikan wewenang secara khusus untuk mengelola tanah yang di Indonesia. Dari konteks tersebut Badan Bank memiliki pemaknaan yang sama dengan negara lainnya. Dalam peraturan perundang-undangan juga dijelaskan bahwa Badan Bank Tanah juga memiliki fungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemnafaatan, dan pendistribuan tanah. Dari fungsionalisasi Badan Bank Tanah tersebut ditujukan untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria.⁶⁶

Badan Bank Tanah secara teoritis mampu memenuhi standar teori peran, baik secara konseptual dan kontekstual. Secara konseptual Badan Bank Tanah memiliki substansi untuk mengupayakan agar tanah-tanah yang secara fungsi tidak dikembangkan itu dapat dikembangkan dan dikelola sehingga menjadi tanah yang produktif. Begitu pula secara kontekstual bahwa Badan Bank Tanah memiliki tujuan menjamin adanya ketersediaan tanah di masa depan terutama untuk pembangunan demi kepentingan umum. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa Badan Bank Tanah memiliki peranan sebagai suatu sarana manajemen pertanahan yang memiliki peran dan pengaruh dalam masyarakat.

Pembahasan terkait bagaimana pengadaan tanah demi kepentingan umum yang dilakukan oleh Badan Bank Tanah tentunya harus dikaji terlebih dahulu terkait sumber atau cara Badan Bank Tanah memperoleh tanah. Dalam peraturan perundang-undangan tepatnya pada Pasal 6 sampai dengan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah dijelaskan pada fungsi perolehan tanah bahwa Badan Bank Tanah dapat

⁶⁶ Kristijanindyati Puspitasari, "Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan", Artikel DJKN (2021). Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi-Berkeadilan.html> pada tanggal 10 Desember 2024.

memperoleh tanah dari dua sumber, yaitu hasil hasil dari penetapan pemerintah maupun selain hasil penetapan pemerintah. Tanah hasil penetapan pemerintah merupakan tanah yang secara kepemilikan merupakan tanah milik negara dan diakui secara hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tanah tersebut berasal dari berbagai bentuk diantaranya tanah bekas hak, tanah terlantar, tanah bekas tambah, dan tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya. Adapun tanah yang selain dari penetapan pemerintah adalah tanah-tanah yang sebelumnya dimiliki oleh pihak lain atau tanah yang sebelumnya memiliki penguasaan atas tanah tersebut baik secara individu, kelompok, lembaga, atau badan hukum. Tanah tersebut berasal atau didapat dari beberapa sumber diantaranya hasil jual beli, tanah hibah oleh pihak lain, tukar menukar, sewa menyewa, atau perolehan lainnya yang sah secara hukum.

Penjelasan tersebut memberikan gambaran bahwa Badan Bank Tanah dapat memperoleh tanah secara luas dan fleksibel. Baik tanah hasil penetapan pemerintah maupun bukan. Baik tanah yang terdapat penguasaan di atasnya maupun tidak. Bagaimana pun keadaan, status, dan keberadaan tanah tersebut jika dimungkin untuk dikelola dan dikembangkan secara luas dan lebih baik, maka Badan Bank Tanah akan berupaya untuk memperolehnya sesuai dengan ketentuan yang ada.

Kemudian, terkait pengadaan tanah demi kepentingan umum yang dapat dilakukan oleh Badan Bank Tanah dilaksanakan melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung.⁶⁷ Dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Regulasi ini juga menjelaskan bahwa pengadaan yang dilakukan adalah pengadaan demi kepentingan umum.

⁶⁷ Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Yakni penyediaan tanah untuk sarana dan prasarana atau segala sesuatu yang secara tujuan dan manfaat adalah untuk kepentingan umum semata, dalam hal ini dapat berbentuk fasilitas umum yang menunjang mobilitas masyarakat, pelayanan pemerintahan, dan lainnya.

Perolehan tanah yang diperoleh Badan Bank Tanah semenjak didirikannya Badan Bank Tanah dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 1. Data Perolehan Tanah Badan Bank Tanah

Tahun	Luas Perolehan Tanah
2022	10.961,18 ha
2023	6.106,2 ha
2024	27.169 ha

Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa semenjak tahun pertama dibentuknya Badan Bank Tanah. Badan Bank Tanah telah memperoleh penguasaan atas tanah yang cukup luas, walaupun sempat mengalami penurunan angka perolehan pada tahun 2023. Namun, pada tahun 2024 Badan Bank Tanah kembali memaksimalkan perolehan tanah yang meningkat signifikan. Tentunya ini menjadi bukti bahwa Badan Bank Tanah sangat serius dan terus memaksimalkan fungsinya dalam pengadaan tanah yang berdampak pada menurunnya jumlah tanah terlantar dan meningkatnya ketersediaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum.

Adapun sebaran tanah yang telah diperoleh dan dikelola oleh Badan Bank Tanah dalam proses pengadaan tanah dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2. Data Sebaran Tanah Badan Bank Tanah

Nama Provinsi	Luas Tanah/Lahan
Sumatera Utara	1.653,6 ha
Sumatera Selatan	120 ha
Sumatera Barat	315,4 ha

Bangka Belitung	1.482,6 ha
Bengkulu	396 ha
Banten	96,1
Jawa Barat	1.144 ha
Jawa Tengah	14,06 ha
Jawa Timur	5,3 ha
Bali	6 ha
Nusa Tenggara Barat	2,3 ha
Kalimantan Barat	508,1 ha
Kalimantan Tengah	481,3 ha
Kalimantan Timur	4.162 ha
Sulawesi Tengah	7.123,7
Sulawesi Tenggara	639,1 ha
Sulawesi Utara	124,6 ha
Sulawesi Selatan	4.960 ha
Maluku Utara	3.890 ha

Hingga akhir 2024, Badan Bank Tanah telah menguasai sekitar 27.169 ha tanah dari target 35.000 ha tanah. Sebaran tanah-tanah yang dikuasai Badan Bank Tanah telah tersebar di 19 provinsi di Indonesia yakni di Sumatera Utara, Sumatera Selatan, Sumatera Barat, Bangka Belitung, Bengkulu, Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat, Kalimantan Barat, Kalimantan Tengah, Kalimantan Timur, Sulawesi Tengah, Sulawesi Tenggara, Sulawesi Utara, dan Maluku Utara.⁶⁸

Dari sebaran tanah yang dikuasai Badan Bank Tanah sangat cocok diantaranya untuk dibangun perumahan dan permukiman, fasilitas pendidikan,

⁶⁸ Almadinah Putri Brilian, Badan Bank Tanah Target Kuasai 40.000 Ha Tanah Tahun ini”, *Detik Properti* (2024). Diakses melalui <https://www.detik.com/properti/berita/d-7632158/badan-bank-tanah-target-kuasai-40-000-ha-tanah-tahun-ini>, tanggal 13 Desember 2024.

layanan pemerintahan, dan lain-lain. Bahkan penguasaan tanah di Jawa Tengah (Brebes dan Kendal) sudah ada proyek pembangunan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Data tersebut membuktikan bahwa Badan Bank Tanah memaksimalkan fungsinya dalam menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum, bahkan sebelum tanah tersebut dibutuhkan. Badan Bank Tanah juga menargetkan untuk menguasai 140.000 ha tanah di 2025.⁶⁹

Pengadaan tanah yang dilakukan Badan Bank Tanah memiliki beberapa kelebihan sehingga sangat baik apabila fungsinya dalam pengadaan tanah tetap dipertahankan bahkan dikembangkan, diantaranya:

a. Menstabilkan harga tanah

Badan Bank Tanah secara konseptual mampu menstabilkan harga tanah. Hal tersebut dimungkinkan karena Badan Bank Tanah pada hakikatnya selalu berupaya untuk mengadakan tanah sebelum tanah tersebut dibutuhkan, yang menjadikan harga tanah tersebut cenderung relatif murah. Tanah yang diadakan sebelum adanya kebutuhan pun tetap produktif karena akan dikelola secara baik.

b. Fleksibel dalam mengelola tanah

Tanah yang dimiliki oleh Badan Bank Tanah lebih fleksibel. Karena tanah tersebut dapat dikelola dan dikembangkan lagi dan menghasilkan keuntungan. Tanah tersebut juga dapat didistribusikan kepada pihak atau lembaga mana pun. Berbeda halnya jika tanah tersebut diberikan kepada kementerian, maka akan menjadi barang milik negara dan sulit dikembangkan.

c. Memberikan kepastian hukum

Badan Bank Tanah dapat memberikan kepastian hukum dan legalitas atas lahan yang digarap oleh masyarakat dalam bentuk sertifikat. Kepastian hukum dan legalitas tersebut diberikan kepada

⁶⁹ Almadinah Putri Brilian, "Badan Bank Tanah Incar Kuasai 140.000 Ha Tanah di 2025", *Detik Properti* (2024). Diakses melalui <https://www.detik.com/properti/berita/d-7664067/badan-bank-tanah-incar-kuasai-140-000-ha-tanah-di-2025>, tanggal 13 Desember 2024.

masyarakat melalui program reforma agraria masyarakat akan mendapatkan sertifikat hak pakai di atas HPL (hak pengelolaan) Badan Bank Tanah selama 10 tahun. Dan hak pakai tersebut digunakan dengan baik, maka akan selanjutnya akan diberikan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Sejumlah kelebihan tersebut dapat menjadi dasar agar Badan Bank Tanah harus tetap dipertahankan dan dikembangkan. Namun dalam pandangan lain Badan Bank Tanah juga memiliki kekurangan yang menjadikan aktivitas Badan Bank Tanah tidak sepenuhnya fleksibel. Hal tersebut adalah penetapan tanah terlantar. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dijelaskan bahwa tanah terlantar ditetapkan oleh Menteri setelah pemegang haknya atau pihak yang memperoleh dasar penguasaan hak atas tanah tidak mengambil langkah yang diperlukan. Keadaan ini membuat Badan Bank Tanah sulit untuk mendapatkan tanah terlantar, karena secara regulasi harus menunggu penetapan Menteri ATR/BPN RI bahwa tanah tersebut adalah tanah terlantar.

Sangat diharapkan apabila Badan bank Tanah juga memiliki wewenang dalam menetapkan tanah terlantar, sehingga tanah tersebut dapat lebih mudah dikelola dan dimanfaatkan. Hal ini mengingat bahwa Badan Bank Tanah memiliki garis koordinasi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sehingga Badan Bank Tanah bukanlah lembaga/badan asing bagi Kementerian ATR/BPN.

B. Status Hak Atas Tanah yang Diperoleh Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah

Berdasarkan peraturan perundang-undangan, Badan Bank Tanah dapat memperoleh tanah berdasarkan hasil penetapan pemerintah atau tanah yang bukan hasil penetapan pemerintah. Kemudian, Tanah tersebut menjadi aset Badan Bank Tanah dengan status sebagai tanah Hak Pengelolaan dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah. Kebijakan ini merupakan pelimpahan sebagian dari kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai dari Negara (HMN).

Dengan diberikannya Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, maka Badan Bank Tanah juga memiliki wewenang untuk mengelola aset tanah tersebut dengan cara memberikan Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai kepada pihak lain. Selanjutnya digunakan oleh pihak lain yang membutuhkan atau tertarik untuk mengelola tanah tersebut dalam bentuk kerja sama dengan Badan Bank Tanah sebagai pemegang Hak Pengelola (HPL). Mekanisme ini jauh lebih sederhana dan efisien dibanding mekanisme pengadaan tanah yang harus melalui banyak proses.⁷⁰

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) atau Badan Hukum Indonesia untuk mendirikan dan mendirikan bangunan-bangunan yang bukan milik pihak tersebut. Pemberian hak ini memiliki jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun sesuai dengan pertimbangan yang ada. Hak ini pula dapat dicabut kembali sewaktu-waktu diakrena beberapa hal, diantaranya telah habis jangka waktunya, ditelantarkan, tanahnya musnah, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum waktunya berakhir, dan dihentikan karena suatu syarat tidak terpenuhi.⁷¹

Sedangkan Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) atau Badan Hukum Indonesia untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam bidang pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak diberikan jangka waktu paling lama 25 tahun

⁷⁰ Muqtarib, Yani Pujiwati, & Betty Rubiati, "Mekanisme Pengadaan Tanah Melalui Bank Tanah Dalam Mendukung Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, Vol.7, No.3, Juni 2023, hlm. 320-330.

⁷¹ Isnaini dan Anggreni Atmei Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Medan: Pustaka Prima, 2022), hlm. 44.

atau 35 tahun untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama. Dan dapat diperpanjang kembali paling lama 25 tahun sesuai ketentuan hukum yang berlaku. HGU ini dapat dicabut atau hapus karena jangka waktu yang berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, dilepaskan oleh pemegang hak sebelum waktunya, dihentikan karena suatu syarat yang tidak terpenuhi, dan tanah tersebut ditelantarkan.⁷²

Adapun Hak Pakai adalah hak yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI), Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Badan Hukum Asing yang memiliki perwakilan di Indonesia untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang dalam suatu perjanjian. Pemberian hak ini diberikan selama jangka waktu yang disepakati atau selama jangka tanahnya masih dipergunakan baik secara cuma-cuma, dengan pembayaran, atau pemberian jasa apapun.⁷³

Ketentuan pengelolaan berdasarkan hak pengelolaan Badan Bank Tanah diatuis dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah. Pada Pasal 3 dijelaskan bahwa Badan Bank Tanah dapat melakukan penyerahan atau penggunaan atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak lain dengan perjanjian. Pada Pasal 4 juga dijelaskan bahwa Jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) Badan Bank Tanah dapat diberikan diperpanjang kembali haknya penerima apabila tanah tersebut sudah dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian hak. Selain itu, Badan Bank Tanah juga menjamin perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan persyaratan yang termuat dalam perjanjian.

⁷² *Ibid.*, hlm. 42.

⁷³ *Ibid.*, hlm. 45.

Regulasi tersebut, tanah yang berada dibawah Hak Pengelolaan (HPL) Badan Bank Tanah dapat dikelola dan didistribusikan dengan cara pemberian HGB, HGU, dan Hak Pakai sebagaimana ketentuan hukum. Dan pemberian hak tersebut juga dapat berlanjut secara terus menerus jika dimanfaatkan dengan baik.

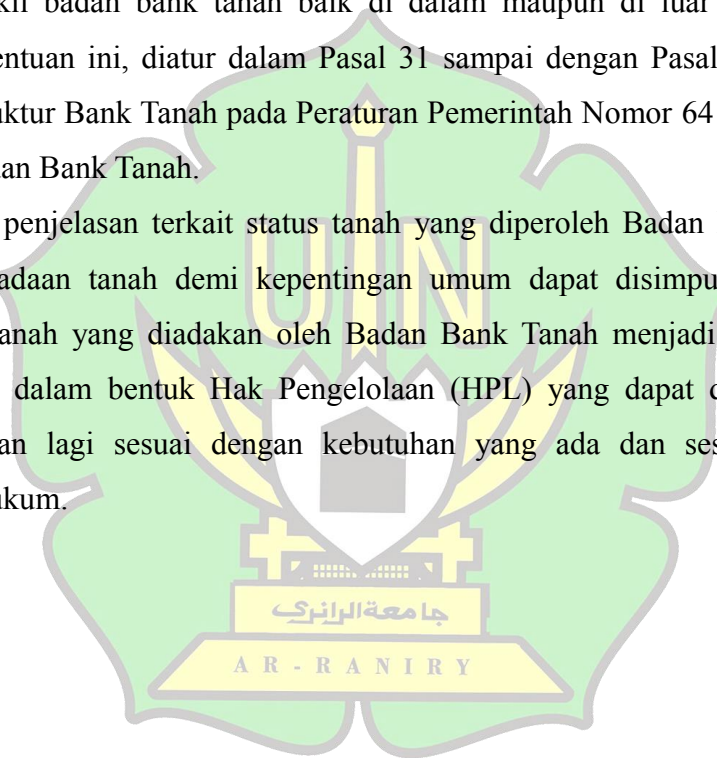
Bahkan pada Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah menyatakan tanah Hak Pengelolaan yang dimanfaatkan dengan baik untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pertanian atau perkebunan, paling singkat 10 tahun, dapat dilepaskan kepada masyarakat untuk diberikan hak milik. Ketentuan ini menjelaskan bahwa tanah yang berada dalam pengelolaan Badan Bank Tanah dan diberikan kepada masyarakat dalam bentuk hak guna atau hak pakai. Maka ada kemungkinan suatu saat akan dilepaskan kepada masyarakat secara sah.

Penyertaan modal Badan Bank Tanah yang juga berperan dalam pengadaan aset Badan Bank Tanah diatur jelas dalam Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Sebagaimana yang disebutkan dalam regulasi ini, penyertaan modal untuk melaksanakan tugas, fungsi, dan wewenangnya, Badan Bank Tanah diberikan modal sebesar Rp. 2.500.000.000.000,00 (dua triliun lima ratus miliar rupiah). Modal diberikan oleh negara dalam bentuk kas, tanah, gedung dan bangunan, peralatan, dan aset tetap lainnya. Modal tersebut berasal dari kapitalisasi dari akumulasi hasil usaha badan bank tanah dan penyertaan modal negara.

Selain itu, badan bank tanah juga dapat melakukan pinjaman. Hal ini dilakukan dalam rangka pembiayaan peningkatan kapasitas pengelolaan aset yang dicantumkan dalam rencana kerja dan anggaran bank tanah. Dalam melaksanakan peminjaman ini, haruslah mendapatkan persetujuan Komite dan/atau Dewan Pengawas Badan Bank Tanah. Dalam struktural Badan Bank Tanah terdiri dari 3 unsur yakni Komite, Dewan Pengawas, Badan Pelaksana. Komite adalah menteri-menteri sebagai ketua dan merangkap anggota. Komite

ini bertugas untuk menetapkan strategi kebijakan strategi Badan Bank Tanah. Dewan pengawas adalah mereka yang ditunjuk berdasarkan keputusan presiden. Dewan pengawas bertugas melakukan pengawas dan memberikan masukan baik itu dalam bentuk nasihat atau lainnya kepada Badan Pelaksana badan bank tanah dalam menjalankan tugasnya. Badan Pelaksana terdiri atas kepala dan deputy yang ditetapkan oleh kepala Komite. Badan pelaksana bertanggung jawab atas penyelenggaraan badan bank tanah untuk kepentingan dan tujuan lembaga, serta menjadi wakil badan bank tanah baik di dalam maupun di luar pengadilan. Seluruh ketentuan ini, diatur dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 35 BAB V Tentang Struktur Bank Tanah pada Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Dari penjelasan terkait status tanah yang diperoleh Badan Bank Tanah dalam pengadaan tanah demi kepentingan umum dapat disimpulkan bahwa status atas tanah yang diadakan oleh Badan Bank Tanah menjadi aset Badan Bank Tanah dalam bentuk Hak Pengelolaan (HPL) yang dapat dikelola dan dikembangkan lagi sesuai dengan kebutuhan yang ada dan sesuai dengan ketentuan hukum.



BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

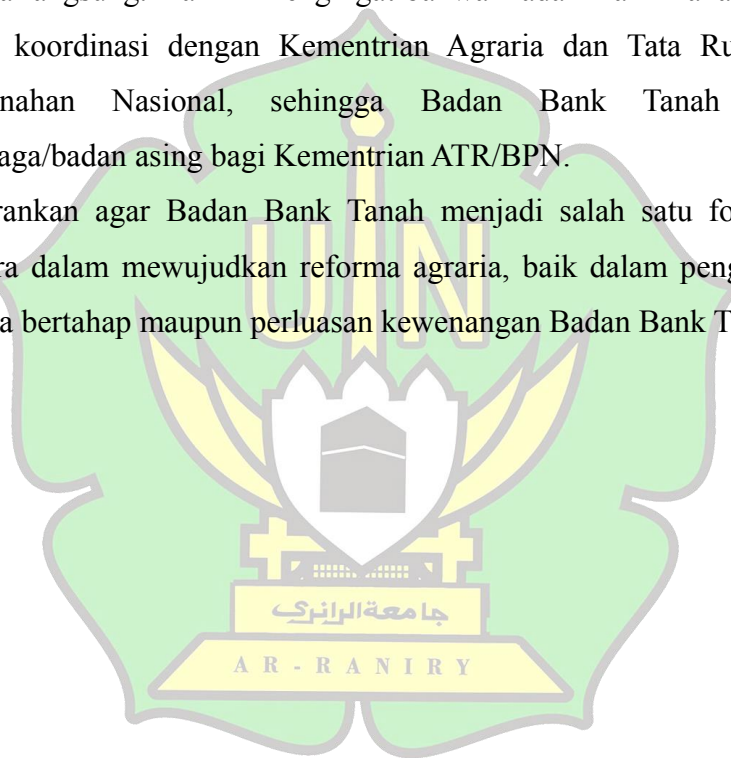
Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat menarik kesimpulan berdasarkan rumusan masalah penelitian, yaitu:

1. Badan Bank Tanah memiliki nilai peranan yang baik dan solutif dalam pengadaan tanah demi kepentingan umum. Badan Bank Tanah memiliki fungsi perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribuan tanah. Badan Bank Tanah juga memiliki kewenangan untuk melakukan penyusunan rencana induk, membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/ persetujuan, melakukan pengadaan tanah, dan menentukan sendiri tarif pelayanan. Kelebihan utama yang dimiliki Badan Bank Tanah dalam pengadaan tanah adalah menjamin ganti rugi yang layak kepada pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah karena Badan Bank Tanah memahami kondisi dan harga pasar tanah. Selain itu, Badan Bank Tanah juga mengadakan tanah sebelum tanah tersebut dibutuhkan sehingga Badan Bank Tanah dapat memproduktifkan dan mengembangkan tanah tersebut sebelum dibutuhkan, tanah tersebut juga dapat difungsikan ke lembaga atau masyarakat manapun yang membutuhkan.
2. Status hak atas tanah yang dikelola Badan Bank Tanah dalam pengadaan tanah demi kepentingan umum merupakan hak milik Badan Bank Tanah yang diperoleh dari hasil penetapan pemerintah atau dari yang bukan hasil penetapan pemerintah. Adapun jika tanah tersebut digunakan untuk pembangunan demi kepentingan umum atau lainnya. Maka kepemilikannya juga akan berpindah kepada pihak yang mengelola.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Disarankan agar Badan Bank Tanah dapat memiliki wewenang dalam menetapkan tanah terlantar dan tidak perlu menunggu penetapan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sehingga tanah tersebut dapat lebih mudah dikelola dan dimanfaatkan secara langsung. Hal ini mengingat bahwa Badan Bank Tanah memiliki garis koordinasi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sehingga Badan Bank Tanah bukanlah lembaga/badan asing bagi Kementerian ATR/BPN.
2. Disarankan agar Badan Bank Tanah menjadi salah satu fokus utama negara dalam mewujudkan reforma agraria, baik dalam pengembangan secara bertahap maupun perluasan kewenangan Badan Bank Tanah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bernhard Limbong. *Bank Tanah*. Jakarta: Pustaka Magaretha, 2013.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Burce J. Biddle. *Role Theory: Expectations, Identities, and Behaviors*. New York: Academic Press, 1979.
- Fitrah Sugiarto dan Zulyadain (ed.). *Fiqih Mu'amalah*. Yogyakarta: Pusaka Egaliter, 2022.
- Herman Soesangobeng. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Ibnu Katsir. *Tafsir Alquran Al Adzim*, Terjemahan oleh Arif Rahman Hakim, MA. Jawa Tengah: Insan Kamil Solo, 2015.
- Imam Soektinjo. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: UGM Press, 1985.
- Muhammad Bakri. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*. Yogyakarta: Citra Media, 2007.
- Muhammad Siddiq Armia. *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Banda Aceh: LKKI FSH UIN Ar-Raniry, 2022.
- Nur Solikin. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: Giara Media, 2021.
- Rahmat Ramadhani. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, 2019.
- Ramli Zein. *Hak Pengelolaan dalam UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta, 1995.
- Ridwan dan Abdul Wachid B.S. (ed.). *Hukum Pertanahan Islam*. Purwokerto: STAIN Press, 2021.
- Sarlito Wirawan Sarwono. *Teori-Teori Psikologi Soisal*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2019.
- Sigit Supto Nugroho, Anik Tri Haryani, & Farkhani. *Metodologi Riset Hukum*. Surakarta, Oase Pustaka, 2020.
- Soerjono Soekanto. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Supriyadi. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2010.

Winahayu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zailin Sailan. *Hukum Agraria Dasar-dasar dan Penerapannya*. Yogyakarta: FH UII Press, 2019.

Yuliandri. *Asas-asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Baik, Gagasan Pembentukan Undang-undang Berkelanjutan*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.

Jurnal Ilmiah

Ahmad Munif. *Ihya' Al-Mawat Dalam Kerangka Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Jurnal Al-Ahkam UIN Walisongo, Vol. 29, No. 1, April 2018.

Ahmad Syarbaini. *Konsep Ihya' Al-Mawat Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Dalam Fiqih Islam) Ditinjau Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Jurnal HEI EMA, Vol. 1, No. 2, Desember 2022.

Ateng Syarifuddin. *Menuju Penyelenggara Pemerintah Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*. Jurnal Pro Justisia, Edisi IV. Bandung: Universitas Parahyangan, 2000.

Defrito Bima Oktavio. *Efektivitas Bank Tanah dalam Pelaksanaan Pelaksanaan Pengelolaan Tanah di Indonesia*. (Tesis tidak dipublikasi). Semarang: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2022.

Fidri Fadillah Puspita, Fitri Nur Latifah, & Diah Krisnaningsih. *Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam*. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol.7, No. 3, April 2021. 

Ian Edward Hamonangan Butar¹ Butar² dkk.³ *Proses Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2012*. Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa, Vol. 1, No.3, Juni 2023.

Ita Dwilestari. *Pemanfaatan Tanah Milik Negara Perspektif Ihya' Al-Mawat*. Jurnal Rayah Al-Islam, Vol.8, No. 3, Agustus 2024.

Karwafi dan Rachman Maulana Kafrawi. *Kajian Yuridis Badan Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia*. Jurnal Perspektif Hukum Hangtuah, Vol.22, No.1, Mei 2022.

Masayu Dewi P. L. dan M. Syaifuddin. *Bank Tanah sebagai Upaya Menjamin Ketersediaan Tanah dalam Rangka Ekonomi Berkeadilan Berdasarkan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol. 4, No.2, 2022.

- Muqtarib, Yani Pujiwati, & Betty Rubiati. *Mekanisme Pengadaan Tanah Melalui Bank Tanah Dalam Mendukung Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Bina Hukum Lingkungan, Vol.7, No.3, Juni 2023.
- Nurhayati A.. *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria*. Al-Muqaranah Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab, Vol.5, No. 1, 2017.
- Pande Restu Adikresna P dan Yanto Budisusanto. *Penentuan Batas Wilayah Dengan Menggunakan Metode Kartometrik (Studi Kasus Daerah Kec. Gubeng Dan Kec. Tambaksari)*. Geoid Journal of Geodesy and Geomatics, Vol. 09, No. 02, Februari 2014.
- Ria Fitri. *Tinjauan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Islam*. Jurnal Kanun Ilmu Hukum, Vol. 13, No. 3, Desember 2011.
- Riana Kesuma Ayu dan Marifah. *Prinsip Ihya Al Mawat Dalam Penegakan Hukum Sumber Daya Alam*. Jurnal Wasaka Hukum, Vol. 10, No. 2, Februari 2022.
- Teuku Rafdi Arianda. *Analisis Yuridis Keberadaan Bank Tanah dalam Percepatan Iklim Investasi*. (Skripsi tidak dipublikasi). Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022.
- Tri Widodo. *Studi Tentang Peranan Unit Pasar Dalam Pengelolaan Sampah Di Pasar Merdeka Kota Samarinda*. Journal Administrasi Negara, Vol. 1, No.1, April 2013.

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja,
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Penerbitan Online

- Almadinah Putri Brilian. *Badan Bank Tanah Incar Kuasai 140.000 Ha Tanah di 2025*. Detik Properti (2024). Diakses melalui <https://www.detik.com/properti/berita/d-7664067/badan-bank-tanah-incar-kuasai-140-000-ha-tanah-di-2025>, tanggal 13 Desember 2024.
- _____. *Badan Bank Tanah Target Kuasai 40.000 Ha Tanah Tahun ini*. Detik Properti (2024). Diakses melalui <https://www.detik.com/properti/berita/d-7632158/badan-bank-tanah-target-kuasai-40-000-ha-tanah-tahun-ini>, tanggal 13 Desember 2024.
- Arief R. H.. *Pentingnya pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur, Pemprov kalsel Gelar Rakornis Pertanahan*. Media center Portal Berita Kalimantan Selatan, 26 Juni 2024. Diakses melalui <https://diskominfomc.kalselprov.go.id/2024/06/26/pentingnya-pengadaan-tanah-untuk-pembangunan-infrastruktur-pemprov-kalsel-gelar-rakornis-pertanahan>, pada tanggal 13 Oktober 2024.
- Himawan Arief Sugoto. *Talk Show Bank Tanah di Masa Depan*, 3 November 2020. Diakses melalui situs: <https://www.youtube.com/live/ZhsyanivuZ0?si=LX0mcWzPbcczO6OK>, tanggal 21 September 2024.
- Kristijanindyati Puspitasari. *Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*. Artikel DJKN (2021). Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi-Berkeadilan.html> pada tanggal 10 Desember 2024.
- Sungkana. *Mengenal Bank Tanah/Land Banking Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan*. Artikel DJKN (2021). Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/mengenal-bank-tanahland-banking-sebagai-alternatif-manajemen-pertanahan.html> pada tanggal 10 Desember 2024.
- www.bps.go.id, *Hasil Sensus Penduduk 2020 (SP2020)*, Berita Resmi Statistik No.7/011Th.XXIV, (21 Januari 2021). Diakses melalui situs: <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html> pada tanggal 10 April 2024.

LAMPIRAN

SK Penetapan Pembimbing Skripsi



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 1948/Un.08/FSH/PP.00.9/6/2024

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN SKRIPSI
- KESATU : Menunjuk Saudara (i):
a. Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D. Sebagai Pembimbing I
b. M. Syuib, S.H.I., M.H. Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i):
Nama : Muhammad Naufal Azzuhdi
NIM : 210106099 - RANIRY
Prodi : Ilmu Hukum
Judul : Peran Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Demi kepentingan Umum (Di Tinjau Menurut Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah)
- KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- KETIGA : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2024;
- KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 12 Juni 2024
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,


KAMARUZZAMAN

Tembusan:

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi Ilmu Hukum;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip