

**EKSISTENSI BANK TANAH TERHADAP HAK
PENGELOLAAN ATAS TANAH DALAM HUKUM AGRARIA
MENURUT UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA**

(Studi Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)

SKRIPSI

OLEH:

**RENDI YUZY ANDIKA HARAHAAP
218400238**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/5/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)16/5/25

**EKSISTENSI BANK TANAH TERHADAP HAK
PENGELOLAAN ATAS TANAH DALAM HUKUM AGRARIA
MENURUT UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA**

(Studi Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Oleh:

RENDI YUZY ANDIKA HARAHAAP

218400238



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/5/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)16/5/25

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Eksistensi Bank Tanah Terhadap Hak Pengelolaan Atas Tanah
Dalam Hukum Agraria Menurut Undang-Undang Cipta Kerja
(Studi Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)

Nama : Rendi Yuzy Andika Harahap

NPM : 218400238

Fakultas : Hukum

Disetujui Oleh
Komisi Pembimbing

Marsella, S.H., M.Kn
Pembimbing I

Sri Hidayani, S.H., M.Hum.
Pembimbing II

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum



Dra M. Citra Ramadhan, S.H., M.H.

Lulus Tahun: 5 September 2024

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 16/5/25

Access From (repository.uma.ac.id)16/5/25

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 23 Juli 2024



Rendi Yuzy Andika Harahap

218400238

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

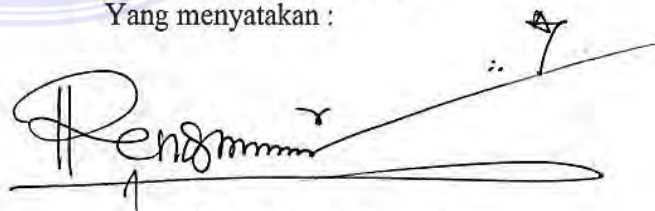
Nama : Rendi Yuzy Andika Harahap
NPM : 218400238
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Non eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: Eksistensi Bank Tanah Terhadap Hak Pengelolaan Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Menurut Undang-Undang Cipta Kerja (Studi Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara).

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan
Pada tanggal : 23 Juli 2024
Yang menyatakan :



(Rendi Yuzy Andika Harahap)

ABSTRAK

EKSISTENSI BANK TANAH TERHADAP HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH DALAM HUKUM AGRARIA MENURUT UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA (Studi Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)

Oleh:

Rendi Yuzi Andika Harahap
Npm: 218400238

Bank Tanah merupakan badan khusus yang dibentuk pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Dengan Bank Tanah pemerintah pusat atau daerah dapat dimungkinkan memperoleh dan menghimpun tanah untuk tujuan strategis jangka pendek sekaligus jangka panjang. Perumusan masalah dalam penelitian ini bagaimana pengaturan hukum tentang bank tanah dalam hukum positif di Indonesia, bagaimana eksistensi bank tanah dalam pengelolaan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan bagaimana kepastian hukum terhadap kedudukan hak atas tanah pada bank tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang mempergunakan sumber data sekunder. Hasil penelitian menjelaskan bahwa pengaturan hukum tentang bank tanah dalam hukum positif di Indonesia terdapat pada produk hukum turunan Undang-Undang Cipta Kerja yang sudah ditetapkan dan di undangkan sebanyak 5 Peraturan Pemerintah dan 1 Peraturan Presiden, yang termasuk didalamnya Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, Eksistensi bank tanah dalam pengelolaan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Bank Tanah dapat menjadi instrumen tersendiri secara efisien dan efektif, untuk melaksanakan bermacam kebijakan pertanahan secara utuh guna mendukung pengembangan area dan mengendalikan pengadaan tanah secara adil dalam melaksanakan pembangunan, Kepastian hukum terhadap kedudukan hak atas tanah pada bank tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.

Kata Kunci: Eksistensi; Bank Tanah; Undang-Undang Cipta Kerja.

ABSTRACT

EXISTENCE OF LAND BANK AGAINST MANAGEMENT RIGHT ON LAND IN AGRARIAN LAW ACCORDING TO WORK COPYRIGHT LAW (Study at the National Land Agency of North Sumatra)

By:

Rendi Yuzy Andika Harahap
Npm: 218400238

The Land Bank is a special agency established by the central government that is given special authority to manage land. With the Land Bank, it is possible for the central or regional government to acquire and collect land for short-term as well as long-term strategic purposes. The formulation of the problem in this study is how the legal regulation of land banks in positive law in Indonesia, how the existence of land banks in the management of land rights based on Law Number 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulations in Lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation into Law and how legal certainty of the position of land rights in land banks based on Law Number 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulations in Lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation into Law. The research method used in this research is normative juridical, namely research that uses secondary data sources. The results of the study explain that the legal regulation of land banks in positive law in Indonesia is found in the derivative legal products of the Job Creation Law which have been stipulated and promulgated as many as 5 Government Regulations and 1 Presidential Regulation, which includes Government Regulation Number 64 of 2021 concerning the Land Bank Agency, The existence of land banks in the management of land rights based on Law number 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulations in Lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation into Law. The Land Bank can be a separate instrument efficiently and effectively, to implement various land policies as a whole to support the development of the area and control land acquisition fairly in carrying out development, Legal certainty of the position of land rights in the land bank based on Law Number 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulation Number 2 of 2022 concerning Job Creation into Law.

Keywords: Existence; Land Bank; Job Creation Law.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Rendi Yuzy Andika Harahap

Tempat/Tgl Lahir : Medan, 15 Januari 1998

Alamat : Jalan Dahlia Nomor 46 EH, Sidorejo Hilir,
Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Agama : Islam

Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Drs. H. Emiruddin Harahap, M.M

Ibu : Yuki Lestari, A.Md

Anak ke : 1 dari 4 Bersaudara

3. Pendidikan

SD Swasta Pertiwi Medan : Lulus Tahun 2009

SMP Swasta Pertiwi Medan : Lulus Tahun 2012

SMA Negeri 3 Medan : Lulus Tahun 2015

Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2024

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, karena atas berkat, rahmat dan karunia-Nya serta nikmat kesehatan dan kesempatan yang diberikan kepada penulis sehingga penulis mampu dan berhasil dalam penyelesaian skripsi yang berjudul Eksistensi Bank Tanah Terhadap Hak Pengelolaan Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Menurut Undang-Undang Cipta Kerja (Studi Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara).

Berkat Perjuangan panjang dan suka cita, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini atas doa dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada kedua orang tua, yaitu Ayahanda Drs. H. Emiruddin Harahap, M.M dan Ibunda Yuki Lestari, A.Md sebagai anugerah terindah dari Yang Maha Kuasa karena telah melahirkan, merawat, mendidik, dan juga memberikan doa, cinta kasih, serta dukungan penuhnya kepada penulis sampai dengan saat ini. Kemudian kepada seluruh saudara kandung penulis, yaitu Arga Shinji Harahap, S.H. , Ayumi Syahirah Harahap, Diga Nozomi Farsa Harahap yang telah memberikan doa serta dukungan penuhnya kepada penulis.

Skripsi ini disusun oleh penulis sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Penulis juga menyadari bahwa penulisan Skripsi ini dapat terselesaikan berkat dukungan dan kerja sama dari berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini izinkan penulis menyampaikan apresiasi dan juga ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan berbagai fasilitas pendukung yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., M.M., M.Kn selaku Wakil Bidang Penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus Sekretaris Panitia Seminar Outline Skripsi Penulis.
6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Ibu Marsella, S.H, M.Kn selaku Dosen Pembimbing I penulis yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan, dan juga motivasinya kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik.
8. Ibu Sri Hidayani, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing II penulis yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan, dan juga motivasinya kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik.

9. Seluruh Dosen Pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Seluruh Staff Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan pelayanan terbaiknya dalam bentuk bantuan atas seluruh kebutuhan administrasi penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
11. Bapak Askani, S.H, M.H selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Wilayah Sumatera Utara yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan riset dan wawancara guna mendukung kelengkapan data dalam penulisan skripsi ini.
12. Teman terdekat saya, Maisyah Putri, S.Ikom, M. Zulkarnain Lubis, S.H, Herliaman Harefa, S.H yang telah banyak membantu dan menemani perjuangan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya, penulis menyadari dengan sungguh-sungguh bahwa skripsi ini pasti masih memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi terwujudnya kesempurnaan penulisan skripsi ini sekaligus sebagai bentuk dukungan atas kemajuan dan perkembangan dunia hukum kita. Demikian kata pengantar ini penulis sampaikan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Penulis

(Rendi Yuzy Andika Harahap)

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
 I. BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Keaslian Penelitian	9
 II. BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 12
2.1 Tinjauan Umum tentang Eksistensi	12
2.1.1 Pengertian Eksistensi	12
2.1.2 Jenis-Jenis Eksistensi	14
2.2 Tinjauan Umum tentang Bank Tanah	18
2.2.1 Pengertian Bank Tanah	18
2.2.2 Jenis-Jenis Bank Tanah	20
2.3 Tinjauan Umum tentang Tanah	22
2.3.1 Pengertian Tanah	22
2.3.2 Jenis-Jenis Tanah	24
 III. BAB III METODOLOGI PENELITIAN	 29
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	29
3.1.1 Waktu Penelitian	29
3.1.2 Tempat Penelitian	29
3.2 Metodologi Penelitian	30
3.2.1 Jenis Penelitian	30
3.2.2 Jenis Data	30
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data	31
3.2.4 Analisis Data	32

IV. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	33
4.1 Pengaturan Hukum Tentang Bank Tanah Dalam Hukum Positif Di Indonesia.....	33
4.2 Eksistensi Bank Tanah Dalam Pengelolaan Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.....	42
4.3 Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Pada Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.....	45
V. SIMPULAN DAN SARAN	56
5.1 Simpulan.....	56
5.2 Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN.....	63

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA.¹ Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tanggal dan merupakan salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah Indonesia pada khususnya.²

Di Indonesia, sebutan agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun non-pertanian. Tetapi Agrarisch Recht atau Hukum Agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan. Maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari Hukum Administrasi Negara. Pada tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional, sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan.

¹ Boedi Harsonno, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Penjelasan*, (Jakarta: Djambatan, 2005). Hal.1

² Damianus Krismantoro, "Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat", *International Journal of Demos*, Vol. 4. No. 2 (Juni, 2022). Hal. 882.

Pemakaian sebutan pertanahan sebagai nama badan tersebut tidak mengubah ataupun mengurangi lingkup tugas dan kewenangan yang sebelumnya ada pada Departemen dan Direktorat Jenderal Agraria. Sebaliknya justru memberikan kejelasan dan penegasan mengenai lingkup pengertian agraria yang dipakai di lingkungan Administrasi Pemerintahan. Adapun "administrasi pertanahan" meliputi baik tanah-tanah didaratan maupun yang berada dibawah air, baik air daratan maupun air laut.

Pada tahun 2020 Pemerintah telah menerbitkan ketentuan mengenai Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional, yang mengatur secara rinci mengenai tugas pokok dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional. Pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 menyebutkan bahwa “badan pertanahan nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden”.³

UUD tahun 1945 sebelum di amandemen tidak banyak memuat pengaturan yang menjamin hak-hak substantif rakyat atas tanah dan kekayaan alam. ketentuan Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Menjadi satu-satunya aturan yang menunjukkan bagaimana konstitusi memandang hubungan Negara dan rakyat dalam penguasaan tanah dan kekayaan alam.

Bagaimanakah penguasaan Negara tersebut berimplikasi pada keberadaan hak- hak rakyat secara individual dan kolektif, tidak eksplisit diatur dalam UUD

³ *Ibid.* Hal. 884.

1945 sebelum amandemen. Kendati begitu, Hak Menguasai Negara atas tanah dan kekayaan alam semestinya tidak bertentangan dengan otonomi masyarakat adat untuk mengatur diri dan lingkungannya.⁴

Pasal 33 ayat (3) harus dibaca dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 18 (sebelum amandemen) yang mengandung pengakuan terhadap penghormatan daerah-daerah istimewa yang muncul atas dasar hak asal-usul. Kenyataannya, kedua Pasal ini sering tidak dikaitkan barulah dengan perubahan kedua terhadap UUD 1945, dapat kita temukan pengaturan yang lebih tegas dan luas atas hak-hak rakyat, terutama yang termuat di dalam BAB XA tentang Hak Asasi Manusia. Beberapa ketentuan di dalam Bab tersebut adalah pijakan untuk memperjuangkan pengakuan dan perlindungan pada hak-hak rakyat atas tanah dan kekayaan alam dalam penguasaan wilayah kultural dan lingkungan fisiknya.⁵

Sebagai sandingan, dengan formulasi berbeda hak-hak semacam itu juga dapat kita temukan termuat di dalam Konstitusi Republik Indonesia Serikat (Konstitusi RIS) dan Undang-Undang Dasar Sementara (UUDS) 1950.⁶ Dewasa ini, pembangunan nasional di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup pesat. Pembangunan nasional lebih difokuskan pada segala bidang yang menjadi sendi-sendi bagi keberlangsungan pemerintah Indonesia, sehingga dapat menunjang kesejahteraan hidup seluruh lapisan masyarakat Indonesia khususnya.⁷

⁴ Rio Roky George Wakary Moniaga, dkk. "Perlindungan Hukum Hak-Hak Masyarakat Atas Tanah Adat di Tengah Modernisasi, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 12 No. 2 (Mei, 2024). Hal.

⁵ Ayang Fristina Maulana, dkk. "Perlindungan Hukum Terhadap HAM (Hak Asasi Manusia) Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah di Indonesia", *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol. 8. No. 1. (April, 2024). Hal. 6199.

⁶ Ibid.

⁷ Myrna A. Safitri Dan Trisna Moeliono, *Hukum Agraria Dan Masyarakat Indonesia*, (Jakarta: VanVollenhoven Institute, 2010). Hal. 10

Tingginya intensitas pelaksanaan pembangunan nasional yang dilakukan pemerintah tentu tidak lepas dari kebutuhannya akan tanah. Seiring berjalannya waktu tanah berkembang menjadi suatu simbol kekayaan atau status. Seseorang atau lembaga yang memiliki tanah lebih banyak, umumnya mendapat tempat atau berada pada tingkat tertentu dalam strata masyarakat.

Pengadaan tanah untuk ketersediaan tanah selain harus mendapat dukungan dari pemerintah juga harus mendapat partisipasi masyarakat pemilik tanah. Hal ini dapat diartikan bahwa pemerintah dan pemilik tanah secara nyata berkolaborasi menyediakan tanah untuk pembangunan. Harapannya, masyarakat secara sukarela bersedia melepaskan tanahnya dengan mengedepankan prinsip sosial dan mendapat keuntungan.⁸

Pada tanggal 5 Oktober 2020, telah disahkan RUU Cipta Kerja usulan dari Pemerintah menjadi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, dan diubah dengan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja yang kemudian ditetapkan menjadi Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang penetapan peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi undang-undang.

Dalam rangka memberi kemudahan serta kelancaran pengadaan tanah bagi kepentingan penciptaan lapangan kerja Pasal 122 Undang-Undang Cipta Kerja telah mengubah, menghapus, serta menetapkan beberapa ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Lahan Pertanian).

⁸ M. Rafi Danendra dan Anis Mujiburrohmah, "Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah Untuk Percepatan Pembangunan Indonesia, *Jurnal Widya Bhumi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Vol. 2, No.1 (Mei, 2022). Hal. 2

Terkait bidang pertanahan, dalam Undang-Undang Cipta Kerja juga menyisipkan pengaturan mengenai eksistensi Bank Tanah di Indonesia. Pemerintah sudah memberikan target bahwa lembaga Bank Tanah akan terbentuk pada 2021, Pengaturan perihal keberadaan lembaga Bank Tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Keberadaan Bank tanah sebagai implikasi atas implementasi pengadaan tanah secara analitis terhadap tanah terlantar yang dianggap mempunyai potensi untuk pengembangan di masa mendatang. Melalui Bank Tanah, pemerintah pusat atau daerah dapat dimungkinkan memperoleh dan menghimpun tanah untuk tujuan strategis jangka pendek sekaligus jangka panjang.⁹ Secara umum Bank Tanah dapat dikategorikan sebagai kepanjangan tangan pemerintah dalam menyediakan tanah, yang akan dialokasikan pemanfaatannya di masa mendatang.

Bank tanah diharapkan dapat mengatasi berbagai hambatan penyediaan tanah terkait pembangunan infrastruktur yaitu mengatasi proses pengadaan lahan yang kaku, keterbatasan kompetensi dan jumlah aparat bidang pertanahan di tingkat pusat dan daerah, Harga lahan yang semakin tinggi namun terdapat keterbatasan dana pemerintah, sebagai instrumen pengadaan tanah yang cepat dan efektif di Indonesia.¹⁰

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pokok-Pokok Agraria bahwa setiap tanah memiliki fungsi sosial yang berarti kemanfaatan penggunaan tanah tersebut tidak hanya namun juga bagi masyarakat luas (kepentingan umum). Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan

⁹ Tegar Gallantry, "Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam" *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol. 5 No. 1 (Januari, 2021). Hal. 65.

¹⁰ Limbong B, *Bank Tanah*. (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013). Hal. 50

umum merupakan kegiatan penyediaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada yang berhak.

Prinsip musyawarah menjadi landasan dalam pengadaan tanah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum tersebut dan memiliki implikasi adanya keseimbangan kemanfaatan dalam penerapannya, sehingga dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut pemilik tanah harus rela melepaskan tanahnya atas penggantian ganti rugi yang layak sesuai yang telah diatur undang-undang.¹¹

Akan tetapi, dalam praktik, ini berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian jumlah ganti kerugian kepada warga pemilik lahan baik materil maupun immateril akibat pelepasan lahan tersebut. Permasalahan lain yang sering timbul adalah penguasaan tanah oleh Badan Usaha Milik Swasta dalam skala luas untuk dimanfaatkan di waktu yang akan datang. Pencadangan tanah seperti ini sebenarnya merupakan praktik spekulasi dan menurut peraturan perundangan termasuk dalam kategori penelantaran tanah. Praktik seperti itu banyak dilatarbelakangi faktor mencari keuntungan semata dengan mendapatkan perbedaan harga tanah saat dibeli dengan saat akan dijual kembali dalam masa waktu yang panjang hingga 10-20 tahun kemudian oleh pihak yang terlibat didalamnya.

Instrumen yang dapat digunakan oleh pemerintah saat ini untuk penyediaan tanah bagi pembangunan adalah melalui mekanisme *land consolidation* dan *land readjustment*. Konsolidasi tanah memiliki arti menata penggunaan lahan di perdesaan terkait areal pertanian atau kebutuhan yang

¹¹ Dekle GG Kasenda, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 2 (Desember, 2017). Hal. 5.

memiliki struktur kepemilikan yang terbagi-bagi guna meningkatkan produktifitas pertanian sedangkan *Land Readjusment* memiliki makna menata penggunaan lahan di perkotaan terutama pada kawasan dengan intensitas penggunaan lahan tinggi melalui reorganisasi lahan terbangun dan penyesuaian bidang tanah untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan kehidupan masyarakat perkotaan.

Manajemen bank tanah berhubungan dengan bagaimana perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan kegiatan serta dalam mewujudkan tujuan bank tanah. Didukung oleh regulasi yang memadai dan kelembagaan yang kuat, manajemen bank tanah pada akhirnya bisa mewujudkan enam fungsi bank tanah, yaitu penghimpun tanah (*land keeper*), sebagai pengaman tanah (*land warrantee*), sebagai pengendali penguasaan tanah (*land purchase*), sebagai pengelola tanah (*land management*), sebagai penilai tanah (*land appraisal*), dan sebagai penyalur tanah (*land distributor*). Kegiatan bank tanah secara konseptual harus memuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan pemanfaatan, dan penggunaan tanah.¹²

Berdasarkan uraian singkat latar belakang permasalahan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul "Eksistensi Bank Tanah Terhadap Pengelolaan Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Menurut Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang."

¹² Widyarini Indriasti Wardani, "Harmonisasi Lembaga Bank Tanah Dengan Pengaturan Pengadaan Tanah Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 18 No. 2. (November, 2021). Hal. 5.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk membahas lebih lanjut dengan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang bank tanah dalam hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana eksistensi bank tanah dalam pengelolaan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang?
3. Bagaimana kepastian hukum terhadap kedudukan hak atas tanah pada bank tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang bank tanah dalam hukum positif di Indonesia.
2. Untuk mengetahui eksistensi bank tanah dalam pengelolaan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
3. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap kedudukan hak atas tanah pada bank tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 6 Tahun

2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan tentunya dengan pengharapan dapat memberikan kemanfaatan baik dari segi teoritis maupun praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran dalam kaitannya dengan pengelolaan tanah di Indonesia sebagaimana dibentuknya bank tanah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberi sumbangan pemikiran kepada semua pihak tentang eksistensi bank tanah di Indonesia, secara khusus stakeholder di bidang tanah secara umum.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Perpustakaan Universitas Medan Area dan penelusuran melalui media internet yang berkaitan dengan judul penelitian Penyidikan Kasus oleh Kepolisian Sektor Medan Labuhan terhadap Tindak

Pidana Pencurian dengan Kekerasan (Studi Kepolisian Sektor Medan Labuhan)
diantaranya:

1. Olivia Marloanto, (2022), Universitas Tarumanagara Jakarta, “Eksistensi Bank Tanah Dalam Pengelolaan Pertanahan Indonesia Untuk Mewujudkan Reforma Agraria Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Studi Perbandingan Dengan Bank Tanah Negara Belanda)”.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Bank Tanah dalam pengelolaan pertanahan Indonesia untuk mewujudkan reforma agraria berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

2. Meli, (2023), Universitas Lampung, “Peran Badan Bank Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepemilikan Tanah Melalui Program Reforma Agraria”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan yang ideal tentang Badan Bank Tanah dalam kepemilikan Tanah melalui program reforma agraria.

3. Dita Elvia Kusuma Putri, (2022), Universitas Airlangga, “Eksistensi Badan Bank Tanah Sejak Pengundangan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan hukum Badan Bank Tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

kepentingan umum sejak pengundangan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Berdasarkan ketiga judul penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Pada penelitian peneliti berjudul Eksistensi Bank Tanah Terhadap Hak Pengelolaan Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Menurut Undang-Undang Cipta Kerja (Studi Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum tentang bank tanah dalam hukum positif di Indonesia. Untuk mengetahui eksistensi bank tanah dalam pengelolaan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Dan untuk mengetahui kepastian hukum terhadap kedudukan hak katas tanah pada bank tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Adapun perbedaan yang tampak terlihat jelas dari ketiga penelitian terdahulu diatas yaitu terletak pada judul penelitian, perumusan masalah dan tujuan penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan, karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, rasional, objektif, terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan akademis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Eksistensi

2.1.1 Pengertian Eksistensi

Dalam kamus lengkap bahasa Indonesia, dijelaskan bahwa eksistensi artinya keberadaan, keadaan, adanya. Secara etimologi eksistensi berasal dari bahasa Inggris yaitu *excitence* dari bahasa latin *existere* yang berarti muncul, ada, timbul, memilih keberadaan aktual. Dari kata *ex* berarti keluar dan *sistere* yang berarti muncul atau timbul. Beberapa pengertian secara terminologi yaitu pertama apa yang ada, kedua apa yang memiliki aktualitas (ada) dan ketiga adalah segala sesuatu (apa saja) yang di dalam menekankan bahwa sesuatu itu ada. Berbeda dengan esensi yang menekankan kealpaan sesuatu (apa sebenarnya sesuatu itu dengan kodrat inherennya).

Eksistensialisme merupakan paham yang sangat berpengaruh di abad modern, paham ini akan menyadarkan pentingnya kesadaran diri, dimana manusia disadarkan atas keberadaanya di bumi ini. Pandangan yang menyatakan bahwa eksistensi bukanlah objek dari berpikir abstrak atau pengalaman kognitif (akal pikiran), tetapi merupakan eksistensi atau pengalaman langsung yang bersifat pribadi dan dalam batin individu. Sedangkan eksistensialisme sendiri adalah gerakan filsafat yang menentang esensialisme, pusat perhatiannya adalah situasi manusia.¹³

Soren Kierkegaard adalah seorang tokoh eksistensialisme yang pertama kali memperkenalkan istilah “eksistensi” pertama di abad ke-20, Kirkegaard

¹³ Isna Refriana & Hery Noer Aly, “Landasan Filosofis Eksistensialisme Dalam Kurikulum Merdeka Belajar, *Journal On Education*, Vol. 5 No. 3 (Februari, 2023). Hal. 6182.

memiliki pandangan bahwa seluruh realitas eksistensi hanya dapat dialami secara subjek oleh manusia dan mengandaikan bahwa kebenaran adalah individu yang bereksistensi. Kirkegaard juga memiliki pemikiran bahwa eksistensi manusia bukanlah statis namun senantiasa menjadi artinya manusia selalu bergerak dari kemungkinan untuk menjadi suatu kenyataan. Melalui proses tersebut manusia memperoleh kebebasan untuk mengembangkan suatu keinginan yang manusia miliki sendiri. Karena eksistensi manusia terjadi karena adanya kebebasan, dan sebaliknya kebebasan muncul karena tindakan yang dilakukan manusia tersebut.¹⁴

Menurut Kirkegaard eksistensi adalah suatu keputusan yang berani diambil oleh manusia untuk menentukan hidupnya dan menerima konsekuensi yang telah manusia ambil. Jika manusia tidak berani untuk melakukannya maka manusia tidak bereksistensi dengan sebenarnya.¹⁵

1. Motif pokok yakni cara manusia berada, hanya manusialah yang bereksistensi. Eksistensi adalah cara khas manusia berada, dan pusat perhatian ada pada manusia, karena itu bersifat humanistik.
2. Bereksistensi harus diartikan secara dinamis. Bereksistensi berarti menciptakan dirinya secara aktif, bereksistensi berarti berbuat menjadi, merencanakan. Setiap saat manusia menjadi lebih atau kurang dari keadaannya.
3. Dalam filsafat eksistensialisme manusia dipandang sebagai terbuka.
4. Manusia adalah realitas yang belum selesai, yang masih harus dibentuk. Pada hakikatnya manusia terikat pada dunia sekitarnya, terlebih-lebih pada sesama manusia.

¹⁴ Laurent Bagus, *Kamus Filsafat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005). Hal. 183

¹⁵ Budi Hardiman, *Filsafat Modern Dari Machiavelli Sampai Nietzsche*, (Jakarta: Gramedia, 2007).

5. Filsafat eksistensialisme memberi tekanan pada pengalaman konkret, pengalaman eksistensial.

Tiap eksistensi memiliki cirinya yang khas, Kierkegaard telah mengklasifikasikan menjadi 3 tahap yaitu tahap estetis (*the aesthetic stage*), etis (*theethical stage*), dan *religious (the religious stage)*. Seperti dalam beberapa karyanya: *The Diary af a Seducer, Either/Or, In Vino Veritas, Fear and Trrem-Beling, dan Guilty-Not Guilty*, yang sebenarnya merupakan refleksi hidup pribadinya.

2.1.2 Jenis-Jenis Eksistensi

Soren Kierkegaard membagi eksistensi manusia ke dalam tiga tingkat yang masing-masing memiliki ciri khas, yaitu: (1) Eksistensi yang estetis, (2) Eksistensi yang etik, (3) Eksistensi yang religius. Ketiga bentuk tingkat eksistensi inilah yang akan mempengaruhi eksistensi manusia dan ia merupakan cara keberadaan manusia. Ketiga jenis eksistensi manusia ini yang senantiasa mendapatkan perhatiannya. Adapun ketiga eksistensi manusia tersebut sebagai berikut:¹⁶

1. Eksistensi Estetika pada taraf eksistensi yang estetis ini perhatian manusia tertuju kepada segala sesuatu yang berada di luar diri dan hidupnya di dalam masyarakat dengan segala yang dimiliki dunia dan masyarakat kenikmatan jasmaniah dan rohaniah terpenuhi. Walaupun demikian dapat dikatakan batinnya kosong karena ia menghindari diri dari keputusan-keputusan yang menentukan, keinginan-keinginan yang

¹⁶ *Ibid.*

dinikmati seluruhnya hanya ada pada pengalaman emosi dan nafsu. Dengan dorongan emosi dan nafsu tersebut ia menganggap kesenangan yang dicapai itu tidak terbatas tetapi anggapannya itu dapat dikatakan salah sama sekali. Hal ini karena akan sampai pada kesadaran bahwa keadaan tersebut adanya terbatas sehingga ia akan sampai kepada keputusan. Pada kenyataannya dalam bentuk eksistensi ini manusia tidak akan dapat menemukan sesuatu yang bisa meniadakan keputusan. Dengan demikian, manusia harus dapat memilih untuk keluar dari keputusasaannya itu dengan upaya berpindah kepada bentuk eksistensi berikutnya, yaitu dengan perbuatan atau sikap memilih. Hal ini karena manusia senantiasa berhadapan dengan berbagai pilihan yang berkaitan dengan persoalan yang baik dan buruk serta sekaligus harus dapat menempatkan diri di antara pilihan-pilihan tersebut. Sifat yang hakiki pada taraf eksistensi estetik ini, yakni tidak adanya ukuran-ukuran moral umum yang ditetapkan, juga kesadaran dan kepercayaan akan nilai-nilai keagamaan.

2. Eksistensi etik Pada taraf eksistensi etik perhatian manusia tertuju benar-benar kepada batinnya, yakni ia hidup dalam hal-hal yang kongkrit adanya. Sikap manusia sudah mengarah pada segi kehidupan batiniah. Pergeseran dari taraf estetik ke taraf yang etik digambarkan oleh Kierkegaard sebagai orang yang meninggalkan nafsu sementara dan masuk ke segala bentuk kewajiban. Dalam hidupnya manusia telah menyadari dan menghayati akan adanya patokan- patokan nilai yang sifatnya umum. Oleh karena itu, manusia secara terus- menerus

dihadapkan pada pilihan-pilihan. Pilihan manusia yang pertama dan senantiasa harus diputuskan, yaitu yang berhubungan dengan persoalan baik dan buruk. Kemudian dalam waktu yang bersamaan ia harus pula mampu menempatkan diri di antara kedua pilihan tersebut. Dengan berbuat dan bersikap terhadap keadaan tersebut maka keputusannya itu menjadi bermakna. Sebaliknya, jika tanpa pendirian yang tegas mengenai pilihan terhadap keputusan tersebut maka sebenarnya manusia tidak menjalani suatu bentuk eksistensi yang berarti atau bermakna. Hal ini karena dalam hidup dan kehidupannya manusia itu bebas untuk memilih dan membuat keputusan. Artinya, manusia harus mampu mempertanggungjawabkan dirinya. Dengan kesediaan bertanggung jawab ini kebebasannya untuk memilih dan memutuskan menjadi bermakna pula. Dalam hidup dan kehidupannya seseorang harus terlebih dahulu dapat menetapkan bagi dirinya sendiri, yaitu siapa, apa, dan kemudian ia bertindak sesuai dengan pilihannya sebagai suatu keputusan baginya. Oleh karena itu, semua tindakannya tersebut didukung oleh suatu sikap etis yang tidak melepaskan tindakan-tindakannya tersebut dari tanggung jawab. Pada taraf eksistensi ini manusia telah menyadari akan adanya suatu pertimbangan-pertimbangan etis dan menghayati kesadaran moral.¹⁷

3. Eksistensi religius Setelah manusia meningkat atau menyadari dan menghayati dengan kesadaran moralnya, ia akan dihadapkan pada kekurangan-kekurangan dan kesalahan-kesalahan serta dosanya. Pada

¹⁷ Azizah Aryanti, "Memahami Manusia Melalui Dimensi Filsafat", *Jurnal El-Afkar*, Vol. 7. No. 2. (Desember, 2018). Hal. 82.

tingkatan eksistensi etik hal ini mulai disadari oleh manusia. Dalam perkembangannya, untuk mengatasi kesulitan pada taraf eksistensi etik, manusia harus menerangi dirinya kepada taraf eksistensi religius. Dalam perpindahan kepada eksistensi religius ini manusia harus melakukannya dengan kesadaran akan keimanan. Manusia yang menurut Kierkegaard dapat dijadikan contoh sebagai yang mampu mencapai tingkatan religius adalah Abraham. Dalam *Fear and Trembling*, Kierkegaard menulis, *Abraham was the greatest of all, great by that power whose strength is powerlessness, great by that wisdom whose secret is foolishness, great by that hope whose form is madness, great by the love that is hatred to oneself.*

Bentuk eksistensi religius dapat memberikan suatu sikap dan perilaku manusia yang hakiki dalam menghadapi yang abadi. Segala bentuk keputusan berada di tangan Allah. Allah menyatakan diri dalam kesadaran manusia. Selanjutnya, untuk mencapai taraf eksistensi religius tersebut manusia tidak hanya bisa melakukannya sekali saja melainkan harus diulangi terus-menerus sebagai suatu yang berkesinambungan atau berkelanjutan. Manusia tidak lagi mempersoalkan kebenaran objektif karena pada eksistensi ini manusia tidak mengidamkan lagi pengertian dan kesaksian dari sesama manusia. Sebaliknya, kebenaran yang dihadapi manusia adalah kebenaran yang mutlak atau kebenaran yang hakiki. Pada eksistensi religius ini manusia menghayati pertemuannya dengan Allah sebagai suatu dialog yang sejati. Kepercayaan terhadap Allah merupakan suatu

bentuk tindakan transendental yang dimungkinkan oleh Allah sebab Allah memberikan kesempatan kepada manusia untuk mengatasi dirinya dan menghadap kepada-Nya. Oleh karena itu, jalan menuju Allah tidak mungkin ditempuh dengan logika yang abstrak, melainkan harus melalui suatu bentuk yang didasarkan pada penghayatan subjektif kedekatan manusia dengan Allah.¹⁸

2.2 Tinjauan Umum tentang Bank Tanah

2.2.1 Pengertian Bank Tanah

Pasal 1 ayat (1) didalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah menyebutkan bahwa Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum indonesia yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Badan Bank Tanah adalah *Sui Generis*, Pasal 125 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menyebutkan bahwa:

1. Pemerintah pusan membentuk Badan Bank Tanah.
2. Badan bank tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) merupakan badan khusus yang mengelola tanah.
3. Kekayaan bank tanah merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan.
4. Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

Pasal 2 PP No.64 tahun 2021 menjelaskan kewenangan, dan tanggungjawab Badan Bank Tanah:

¹⁸ *Ibid*, Hal. 89

1. Berdasarkan peraturan pemerintah ini dibentuk Bank Tanah yang merupakan badan hukum Indonesia.
2. Bank tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, untuk:
 - a. Kepentingan umum.
 - b. Kepentingan sosial.
 - c. Kepentingan pembangunan nasional.
 - d. Pemerataan ekonomi.
 - e. Reforma agraria.
3. Bank tanah bertanggungjawab kepada presiden melalui komite.
4. Kekayaan bank tanah merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan.
5. Bank tanah berkedudukan di Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
6. Bank tanah dapat mempunyai kantor perwakilan di seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Konsep Bank Tanah sebenarnya telah hadir di Indonesia bagian ujung barat yaitu di Aceh yang dikenal dengan lembaga Baitul Mal dan di pulau Sulawesi yaitu Kota Makassar. Pengelolaan tanah terlantar oleh Baitul Mal dengan menggunakan konsep Bank Tanah dan *ihya' al mawat*. Baitul Mal bertindak sebagai pengelola harta agama menurut syariat Islam dapat menentukan status tanah terlantar dan memperuntukannya pada masyarakat untuk dapat diberdayakan/dihidupkan/dikelola sebagaimana mestinya dengan tujuan pengembangan kesejahteraan masyarakat sendiri. Disatu sisi, pendayagunaan tanah terlantar kepada masyarakat dapat diberikan dengan status hak sewa

maupun hak lainnya atas tanah menurut ketentuan yang berlaku. Persoalan esensi lahan atau tanah hingga saat ini terus saja terjadi bahkan cenderung berdampak negatif bagi kelangsungan hidup manusia yang seharusnya mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat seperti yang diamanatkan konstitusi Negara.¹⁹

2.2.2 Jenis-Jenis Bank Tanah

Penerapan pola *exchange land banking* banyak digunakan untuk sektor-sektor lingkungan hidup, pertamanan, sarana lalu lintas dan sarana umum lainnya. Adapun pola *land banking* sebagai financial instrument juga banyak dimanfaatkan di sektor pertanian, misalnya seorang petani sedang mengalami kesulitan keuangan sebagai modal kerjanya, maka dia dapat menjual aset dan tanahnya kepada *land bank* dengan hak untuk membeli kembali setelah periode tertentu dan petani tersebut juga dapat terus menggarap lahannya dengan menyewa kepada *land bank*. *Land banking* yang pada awal kelahirannya lebih banyak digunakan sektor publik, dalam perkembangannya pengelolaan *land banking* saat ini secara garis besar dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) tipe, yaitu:²⁰

1. *The Public Land Bank*;
2. *The Public-Public Land Bank*; dan
3. *The Public Private Land Bank*.

Pada tipe *the publik land bank* maupun *the public-public land bank*, pihak yang terlibat di dalamnya hanya berasal dari lembaga pemerintah, dengan

¹⁹ Dayat Limbong, "Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Penerbitanya" *Jurnal Mercatoria*, Vol. 10 No. 1 (Juni, 2017). Hal. 5.

²⁰ Hairani Mochtar, "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan" *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 18. No. 2. (Desember, 2013). Hal. 129-131.

perbedaan untuk tipe *the public land bank* hanya melibatkan 1 (satu) lembaga pemerintahan, sedangkan pada tipe *the public-public land bank* terdapat beberapa lembaga pemerintah yang terlibat aktif dalam pengelolaan *land bank* tersebut. Sedangkan pada tipe *the public-private* maupun *private land bank* keduanya telah melibatkan sektor swasta sebagai pemegang saham pada *land bank* dimaksud sehingga tujuan dari *land bank* tersebut sepenuhnya untuk mencari keuntungan.

Ditilik dari pola organisasi dan manajemen, *land banking* mempunyai perbedaan di tiap Negara. Di beberapa Negara seperti Belanda, Swedia, Kroasia, Hungaria, Denmark, Polandia dan Slovenia, *land banking* dibentuk dan beroperasi di tingkat Negara (*state*), sedangkan Jerman *Land banking* didirikan pada tingkat regional. Dari sisi kelembagaan *land banking* dilaksanakan dengan membentuk lembaga/institusi pemerintah tersendiri (*separate state institution*) maupun memanfaatkan lembaga pemerintah yang telah ada sebelumnya yang pada umumnya berada di lingkungan Kementerian Keuangan (*Ministry of Finance*) atau Kementerian Pertanian (*Ministry of Agriculture*). Dalam hal pendanaan dari sektor publik tidak mencukupi, di Belanda beberapa lembaga keuangan juga sangat berperan dalam pendanaan operasional *land bank*, seperti ABN AMRO, ASN Bank, ING Group, Rabobank dan sebagainya.

Di Amerika Serikat, pengaturan *land banking* sebagai sarana manajemen pertanahan diatur oleh masing-masing Negara bagian (*State Act*) dan berkembang dengan pesat lebih dari 40 tahun yang lalu terutama pada saat banyak terjadinya perpindahan industri di beberapa Negara bagian di Amerika yang pindah ke luar negeri. Karena banyak bangunan dan gedung kosong di wilayah pemukiman yang ditinggalkan penghuninya, banyak pemerintah (*municipality*) pada tingkat city,

village, town dan county yang memenuhi persyaratan membentuk *land banking* tipe C (*not for profit corporation*) untuk melakukan manajemen ulang atas tanah-tanah/bangunan yang kosong tersebut agar lebih menarik investor yang diharapkan nantinya dapat meningkatkan pendapatan daerah.²¹

Misalnya dalam *Pennsylvania Land Bank Legislation* disebutkan bahwa setiap municipality atau secara bersama sama yang mempunyai penduduk lebih dari 10.000 jiwa dapat membentuk land banking. Sumber pemberdayaan *land banking* dapat berasal dari pemberian atau pinjaman dari lembaga pemerintah (*municipalities*) yang mendirikan, *fee* yang diterima dari pemberian jasa, pembayaran sewa atau hasil penjualan aset, serta hasil investasi, dalam hal diperlukan *land banking* juga diperkenankan untuk menerbitkan obligasi (*bond*).

2.3 Tinjauan Umum tentang Tanah

2.3.1 Pengertian Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.²² Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi,

²¹ Mochammad Rafi Pravoidjayanto, dkk. "Peran Bank Tanah Dalam Mengatasi Problematika Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" *Ma'Mal: Jurnal Laboratorium Syariah Dan Hukum*, Vol. 4. No. 2 (April, 2023). Hal. 107.

²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018). Hal.31.

air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur di dalam hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”²⁴

Adapun definisi tanah menurut beberapa para ahli dan juga oktrin dari para ahli yaitu:

1. Martin Dixon Menyajikan pengertian tanah adalah *Both The Physical Asset And The Rights Which The Owner Or Others May Enjoy In Or Over It*. Pengertian tanah dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatan. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terdapat di atasnya. Tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau

²³ Indah Sari, “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9. No. 1 (Juni, 2017). Hal. 21.

²⁴ *Ibid*, Hal. 27

bahkan orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat dibawah maupun di atas tanah tersebut.

2. Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.²⁵

2.3.2 Jenis-Jenis Tanah

1. Tanah Aluvial: Tanah aluvial merupakan jenis tanah yang terjadi karena endapan lumpur biasanya yang terbawa karena aliran sungai. Tanah ini biasanya ditemukan dibagian hilir karena dibawa dari hulu, tanah ini biasanya berwarna coklat hingga kelabu. Karakteristik: Tanah ini sangat cocok untuk pertanian baik pertanian padi maupun palawija seperti jagung, tembakau dan jenis tanaman lainnya karena teksturnya yang lembut dan mudah digarap sehingga tidak perlu membutuhkan kerja yang keras untuk mencangkulnya. Persebaran: Tanah ini banyak tersebar di Indonesia dari Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Papua dan Jawa.
2. Tanah Andosol: Tanah andosol merupakan salah satu jenis tanah vulkanik dimana terbentuk karena adanya proses vulkanisme pada gunung berapi. Tanah ini sangat subur dan baik untuk tanaman. Karakteristik: Warna dari tanah andosol coklat keabu-abuan. Tanah ini sangat kaya dengan mineral, unsur hara, air dan mineral sehingga

²⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2015).

sangat baik untuk tanaman. Tanah ini sangat cocok untuk segala jenis tanaman yang ada di dunia. persebaran tanah andosol biasanya terdapat di daerah yang dekat dengan gunung berapi. Persebaran: Di Indonesia sendiri yang merupakan daerah cincin api banyak terdapat tanah andosol seperti di daerah jawa, bali, sumatera dan nusa tenggara.

3. Tanah Entisol: Tanah entisol merupakan saudara dari tanah andosol namun biasanya merupakan pelapukan dari material yang dikeluarkan oleh letusan gunung berapi seperti debu, pasir, lahar, dan lapili. Karakteristik: Tanah ini juga sangat subur dan merupakan tipe tanah yang masih muda. Tanah ini biasanya ditemukan tidak jauh dari area gunung berapi bisa berupa permukaan tanah tipis yang belum memiliki lapisan tanah dan berupa gundukan pasir seperti yang ada di pantai parangteritis Jogjakarta. Persebaran: Persebaran tanah entisol ini biasanya terdapat disekitar gunung berapi seperti di pantai parangteritis Jogjakarta, dan daerah jawa lainnya yang memiliki gunung berapi.
4. Tanah Grumusol: Tanah grumusol terbentuk dari pelapukan batuan kapur dan tuffa vulkanik. Kandungan organik di dalamnya rendah karena dari batuan kapur jadi dapat disimpulkan tanah ini tidak subur dan tidak cocok untuk ditanami tanaman. Karakteristik: Tekstur tanahnya kering dan mudah pecah terutama saat musim kemarau dan memiliki warna hitam. Ph yang dimiliki netral hingga alkalis. Tanah ini biasanya berada di permukaan yang tidak lebih dari 300 meter dari permukaan laut dan memiliki bentuk topografi datar hingga bergelombang. Perubahan suhu pada daerah yang terdapat tanah

grumusol sangat nyata ketika panas dan hujan. Persebaran: Persebarannya di Indonesia seperti di Jawa Tengah (Demak, Jepara, Pati, Rembang), Jawa Timur (Ngawi, Madiun) dan Nusa Tenggara Timur. Karena teksturnya yang kering maka akan bagus jika ditanami vegetasi kuat seperti kayu jati.

5. Tanah Humus: Tanah humus merupakan tanah yang terbentuk dari pelapukan tumbuh-tumbuhan. Mengandung banyak unsur hara dan mineral dan sangat subur. Karakteristik: Tanah Humus sangat baik untuk melakukan cocok tanam karena kandungannya yang sangat subur dan baik untuk tanaman. Tanah ini memiliki unsur hara dan mineral yang banyak karena pelapukan tumbuhan hingga warnanya agak kehitam-hitaman. Persebaran: Tanah ini terdapat di daerah yang ada banyak hutan. Persebarannya di Indonesia meliputi daerah Sumatera, Kalimantan, Jawa, Papua dan sebagian wilayah dari Sulawesi.
6. Tanah Inceptisol: Inceptol terbentuk dari batuan sedimen atau metamorf dengan warna agak kecoklatan dan kehitaman serta campuran yang agak keabu-abuan. Tanah ini juga dapat menopang pembentukan hutan yang asri. Karakteristik: Ciri-ciri tanah ini adalah adanya horizon kambik dimana horizon ini kurang dari 25% dari horizon selanjutnya jadi sangatlah unik. Tanah ini cocok untuk perkebunan seperti perkebunan kelapa sawit. Serta untuk berbagai lahan perkebunan lainnya seperti karet. Persebaran: Tanah inceptisol

tersebar di berbagai daerah di Indonesia seperti di Sumatera, Kalimantan dan Papua.

7. Tanah Laterit: Tanah laterit memiliki warna merah bata karena mengandung banyak zat besi dan aluminium. Di Indonesia sendiri tanah ini sepertinya cukup familiar di berbagai daerah, terutama di daerah desa dan perkampungan. Karakteristik: Tanah laterit termasuk dalam jajaran tanah yang sudah tua sehingga tidak cocok untuk ditanami tumbuhan apapun dan karena kandungan yang ada di dalamnya pula. Persebaran: Persebarannya sendiri di Indonesia meliputi Kalimantan, Lampung, Jawa Barat, dan Jawa Timur.
8. Tanah Latosol: Jenis tanah ini juga salah satu yang terdapat di Indonesia, tanah ini terbentuk dari pelapukan batuan sedimen dan metamorf. Karakteristik: Ciri-ciri dari tanah latosol adalah warnanya yang merah hingga kuning, teksturnya lempung dan memiliki solum horizon. Persebaran tanah litosol ini berada di daerah yang memiliki curah hujan tinggi dan kelembapan yang tinggi pula serta pada ketinggian berkisar pada 300-1000 meter dari permukaan laut. Tanah latosol tidak terlalu subur karena mengandung zat besi dan aluminium. Persebaran: Persebaran tanah latosol di daerah Sulawesi, Lampung, Kalimantan timur dan barat, Bali dan Papua.
9. Tanah Litosol: Tanah litosol merupakan tanah yang baru mengalami perkembangan dan merupakan tanah yang masih muda. Terbentuk dari adanya perubahan iklim, topografi dan adanya vulkanisme. Karakteristik: Untuk mengembangkan tanah ini harus dilakukan

dengan cara menanam pohon supaya mendapatkan mineral dan unsur hara yang cukup. tekstur tanah litosol bermacam-macam ada yang lembut, bebatuan bahkan berpasir. Persebaran: Biasanya terdapat pada daerah yang memiliki tingkat kecuraman tinggi seperti di bukit tinggi, nusa tenggara barat, Jawa tengah, Jawa Barat dan Sulawesi.

10. Tanah Kapur: Seperti dengan namanya tanah kapur berasal dari batuan kapur yang mengalami pelapukan. Karakteristik: Karena terbentuk dari tanah kapur maka bisa disimpulkan bahwa tanah ini tidak subur dan tidak bisa ditanami tanaman yang membutuhkan banyak air. Namun jika ditanami oleh pohon yang kuat dan tahan lama seperti pohon jati dan pohon keras lainnya. Persebaran: Tanah kapur tersebar di daerah yang kering seperti di gunung kidul Yogyakarta, dan di daerah pegunungan kapur seperti di Jawa Tengah, Jawa Barat, Nusa Tenggara Timur.²⁶

²⁶ Fida Afra, 12 Jenis-Jenis Tanahdi Indonesia Beserta Persebarannya, “<https://www.detik.com>.” Dikutip Pada Senin 22 Juli 2024 Pukul. 18.08 Wib.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan mulai dari bulan September 2023

hingga Januari 2024. Sebagaimana di gambarkan dalam tabel di bawah ini:

Tabel jadwal penelitian

No	Kegiatan	BULAN																												Keterangan
		November 2022				Des-Mei 2022-2023				Juni 2023				Juli-Juni 2023-2024				Juli 2024				Juli 2024				Agustus 2024				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul																													
2	Penulisan dan Bimbingan Proposal																													
3	Seminar Proposal																													
4	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																													
5	Seminar Hasil																													
6	Pengajuan Berkas Sidang																													
7	Sidang																													

3.1.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan studi ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara yang beralamat di Jalan Brigjend Katamso Nomor 45, Kelurahan AUR, Kecamatan Medan Maimun Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian yang mempergunakan sumber data sekunder, menekankan pada langkah-langkah spekulatif, teoritis dan analisis normatif, kualitatif, menggunakan metode dogmatik hukum yang didasarkan pada dalil-dalil logika.²⁷

3.2.2 Jenis Data

Data adalah unsur terpenting dalam penelitian. Dikatakan penting karena semua penelitian pasti mengandung data. Bahkan dapat dikatakan bahwa tanpa data, penelitian akan mati dan tidak dapat disebut sebagai penelitian. Dengan data, peneliti dapat menjawab pertanyaan dan mencapai tujuan penelitian. Oleh karena itu, keberadaan data mutlak diperlukan dalam sebuah penelitian.²⁸ Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terbagi ke dalam 3 (tiga) bagian, yaitu:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otorisasi. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hirarki.

2. Bahan hukum sekunder

²⁷ Ediwarman, *Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2016). Hal. 22

²⁸ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan: Qiara Media, 2021), Hal. 116

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal- jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²⁹

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu langkah yang dianggap strategis dalam meneliti sesuatu karena tujuannya adalah untuk menghasilkan data, apabila peneliti tidak menggunakan teknik pengumpulan data, hal tersebut akan membuat hasil dari penelitian ini tidak mencapai standar data yang ditentukan. Dalam kata lain, teknik pengumpulan data menentukan kualitas data yang dikumpulkan dan kualitas data akan menentukan kualitas hasil penelitian.³⁰

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

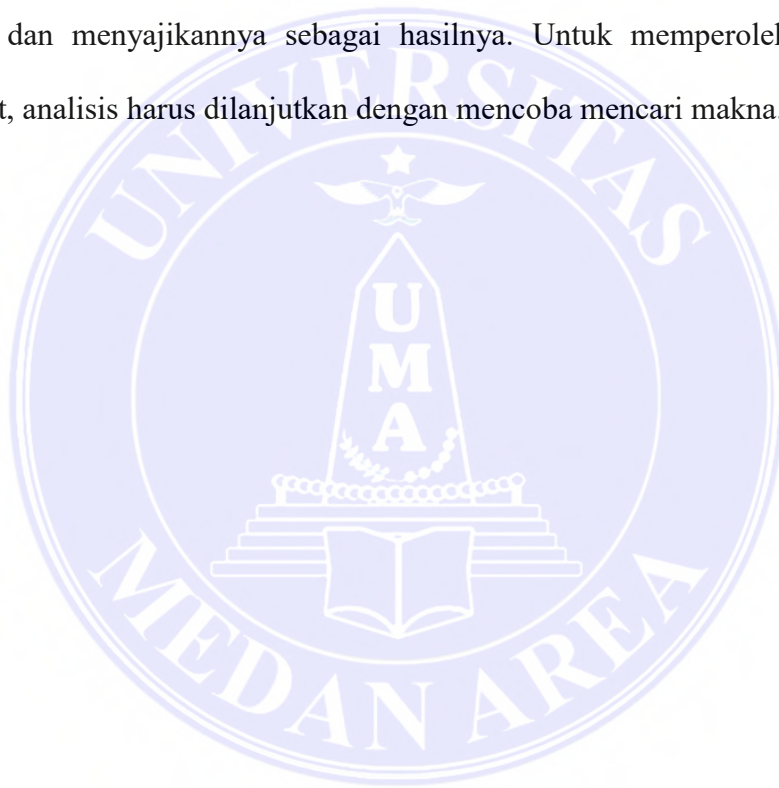
1. Melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai literatur seperti buku-buku tentang hukum, jurnal hukum, pendapat para ahli, serta media internet (website).
2. Melakukan penelitian lapangan (*field research*), mengambil data, studi langsung ke dinas terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).
3. Melakukan wawancara dengan staf didinas Badan Pertanahan Nasional (BPN).

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana 2006). Hal.141

³⁰ Nur Solikin, *op.cit*, hal. 119-120

3.2.4 Analisis Data

Saryono mengungkapkan bahwa studi kualitatif dirancang untuk menyelidiki, menemukan, menjelaskan, dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dampak sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur, atau dijelaskan dengan pendekatan kuantitatif, yaitu penelitian. Dimaknai sebagai upaya peneliti untuk secara sistematis mencari dan mengorganisasikan catatan-catatan dari observasi, wawancara, dan lain-lain agar dapat lebih memahami kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai hasilnya. Untuk memperoleh pemahaman tersebut, analisis harus dilanjutkan dengan mencoba mencari makna.³¹



³¹ Sirajuddin Saleh, *Analisis Data Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Ramadhan, 2017), Hal. 26.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dilakukan, penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum tentang bank tanah dalam hukum positif di Indonesia Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan (HPL) Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 124 Tahun 2021 Tentang Modal Badan Bank Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2022 Tentang Penambahan Modal Badan Bank Tanah, Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Strktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.
2. Eksistensi bank tanah dalam pengelolaan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang menjadikan Bank Tanah sebagai instrumen yang efisien dan efektif untuk melaksanakan berbagai kebijakan pertanahan. Bank Tanah akan mengatasi beberapa masalah kompleks terkait

penyediaan tanah yang lazim terjadi. Mengurangi dampak negatif dari liberalisasi pertanahan, termasuk membatasi ruang gerak dari spekulasi dan mafia tanah.

3. Kepastian hukum atas kedudukan hak atas tanah dalam bank tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Dengan adanya bank tanah yang lahir berdasarkan UU Cipta Kerja sebagai lembaga yang dapat menyiapkan tanah yang bersumber dari tanah terlantar dan tanah Negara yang tidak terpakai, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah menjadi lebih produktif untuk mencapai tujuan dan sasaran pembangunan secara keseluruhan.

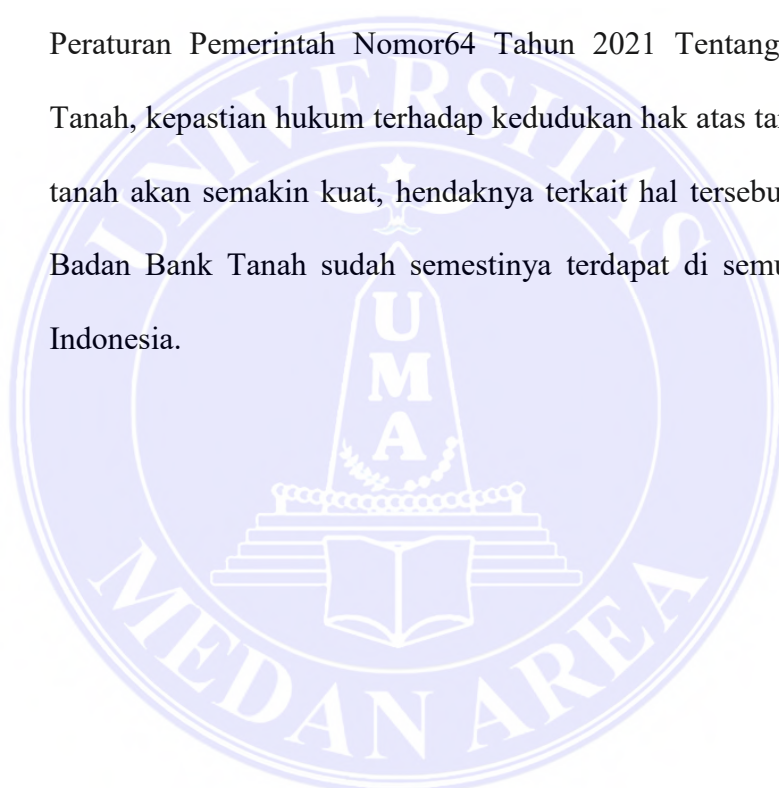
5.2 Saran

Adapun saran yang diberikan sebagai masukan adalah sebagai berikut:

1. Terkait dengan pengaturan hukum bank tanah di Indonesia, pemerintah sebaiknya melakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk mengimplementasikan Peraturan Pemerintah nomor 64 tahun 2021 tentang Lembaga Bank Tanah yang merupakan turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja, agar cita-cita dan tujuan yang diharapkan dalam undang-undang tersebut dapat tercapai karena keberadaan lembaga ini masih kurang populer di masyarakat.
2. Eksistensi bank tanah dalam pengurusan hak atas tanah bukanlah hal yang baru, sudah ada beberapa peraturan terkait yang sudah ada seperti

undang-undang pengadaan tanah dan mengenai lembaga bank tanah juga sudah ada di beberapa negara maju, seharusnya kehadiran dan peran pemerintah sangat membantu dalam pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja yang didalamnya terdapat peraturan khusus mengenai lembaga bank tanah demi terciptanya pembangunan yang berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

3. Dengan diundangkannya Undang-Undang cipta kerja dan disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, kepastian hukum terhadap kedudukan hak atas tanah pada bank tanah akan semakin kuat, hendaknya terkait hal tersebut. Keberadaan Badan Bank Tanah sudah semestinya terdapat di semua Provinsi di Indonesia.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Asikin, Z. (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Ediwarman. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Harsonno. B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Penjelasan*. Jakarta: Djambatan.
- Hardiman, B. (2007). *Filsafat Modern Dari Machiavelli Sampai Nietzsche*. Jakarta: Gramedia Jakarta.
- Limbong B. (2013). *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Marzuki, M. P. (2006). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Safitri, M. A. dan Tristam Moeliono. (2010). *Hukum Agraria Dan Masyarakat Indonesia*. Jakarta: Van Vollenhoven Institute.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Saleh, S. (2017). *Analisis Data Kualitatif*. Bandung: Pustaka Ramadhan.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Pranada Medai Group.
- Solikin, N. (2021). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: Qiara Media.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 124 Tahun 2021 Tentang Modal Badan Bank Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2022 Tentang Penambahan Modal Badan Bank Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.

C. Jurnal/Karya Ilmiah

Arrizal, N., dan Wulandari, S. (2021). Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Keadilan*, 18(2), 99-110.

Aryati, A. (2018). Memahami Manusia Melalui Dimensi Filsafat (Upaya Memahami Eksistensi Manusia). *El-Afkar: Jurnal Pemikiran Keislaman dan Tafsir Hadis*, 7(2), 79-94.

Danendra, M. R., dan Mujiburohman, D. A. (2022). Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah Untuk Percepatan Pembangunan Di Indonesia. *Widya Bhumi*, 2(1), 1-20.

Erdiana, N., Santoso, B., dan Prasetyo, M. H. (2021). Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja. *Notarius*, 14(2), 930-942.

Gallantry, T., Hidayat, Y., dan Wasitaatmadja, F. F. (2023). Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 6(1), 62-78.

Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), 118-146.

Julyano, M., dan Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Crepido*, 1(1), 13- 22.

Kasenda, D. G. (2017). Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 122-141.

Krismantoro, D. (2022). Sejarah Dan Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia Dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat. *International Journal of Demos*, 4(2), 886.

Limbong, D. (2017). Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya. *Jurnal Mercatoria*, 10(1), 1-9.

- Maulana, A. F., Herlina, H., Latifah, S. L., dan Veronika, O. (2024). Perlindungan. Hukum. Terhadap. HAM (Hak Asasi Manusia) dalam Memperoleh Hak. Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 8(1), 6197-6204.
- Mertayasa, I. N., dan Komalasari, G. A. K. (2022). Penerapan PP No. 64 Tahun 2021 (UU Cipta Kerja) Terhadap Kedudukan Bank Tanah Di Indonesia. *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, 21, 53-62.
- Mochtar, H. (2013). Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18(2). 127-135.
- Moniaga, R. R. G. W. (2024). Perlindungan Hukum Hak-Hak Masyarakat Atas Tanah Adat Di Tengah Modernisasi. *Lex Administratum*, 12(4).
- Pravidjayanto, M. R., Nisa, N. K., Nashir, M. A., dan Ayuningtyas, M. (2023). Peran Bank Tanah Dalam Mengatasi Problematika Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Ma'mal: Jurnal Laboratorium Syariah Dan Hukum*, 4, 98-117.
- Refriana, I., dan Aly, H. N. (2023). Landasan Filosofis Eksistensialisme dalam Kurikulum Merdeka Belajar. *Journal on Education*, 5(3), 6180-6185.
- Rojiun, M. A. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 10(2), 738-748.
- Sanjaya, D., dan Djaja, B. (2021). Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni*, 5(2), 462-474.
- Sharfinda, N. M., Antikowati, A., dan Prakoso, B. (2023). Kepastian Hukum Hak Guna Usaha di atas Hak Pengelolaan. *MIMBAR YUSTITIA: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, 7(2), 144-162.
- Tampi, C. G. (2022). Pembentukan Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Dalam Rangka Menjamin Kesejahteraan Masyarakat. *LEX CRIMEN*, 10(11).
- Wardani, W. I. (2021). Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan Pengadaan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Spektrum Hukum*, 18(2).
- Winati, R., Hidayat, Y., dan Lutfi, A. (2023). Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(1), 25-40.

D. Internet

Fida Afra, 12 Jenis-Jenis Tanah di Indonesia Beserta Persebarannya, Dalam “<https://www.detik.com>.” 22 Juli 2024.

Willa Wahyuni, Kedudukan dan Konsep Omnibus Law Dalam Perundang-Undangan, Dalam “[Https://www.hukumonline.com](https://www.hukumonline.com)” 22 Juli 2024.

Badan Bank Tanah, “Aset Persediaan Tanah”, Dalam <https://banktanah.id/> 23 Juli 2024

Badan Bank Tanah, “Perjanjian Pemanfaatan Badan Bank Tanah Dengan BUMDes Tengkurak”, Dalam <https://banktanah.id/> 23 Juli 2024

E. Wawancara

Hasil wawancara penulis dengan Bapak Rois Regen Tarigan Koordinator Substansi Landerform) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara 20 Oktober 2023.



LAMPIRAN



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 📠 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 1348/FH/01.10/IX/2023
Lampiran : ----
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
dan Wawancara

7 Agustus 2023

Kepada Yth :
Bapak/Ibu Kepala BPN Provinsi Sumatera Utara
di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Rendi Yuzi Andika Harahap
N I M : 218400238
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di **BPN Provinsi Sumatera Utara**, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Eksistensi Bank Tanah Terhadap Hak Pengelolaan Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Menurut Undang-Undang Cipta Kerja (Studi Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara)"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

Lampiran 1

Surat Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan Brigjend Katamso No. 45 Medan 20151 Telp. (061) 4538810, 4531969 email : sumut@atrbtn.go.id

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 224/Sket-100.UP.02.01/VI/2024

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nhora Herawaty Saragih, S.ST., M.Si.
NIP : 198011092001122001
Jabatan : Kepala Subbagian Hukum, Kepegawaian dan Organisasi

dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Rendi Yuzy Andika Harahap
NIM : 218400238
Jurusan/Program Studi : S1/Hukum Keperdataan Universitas Medan Area

Yang bersangkutan telah melaksanakan kegiatan riset pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara yang berkedudukan di Medan dari Tanggal 10 s.d. 17 Oktober 2023.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

a.n. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Sumatera Utara
Kepala Bagian Tata Usaha,

Seti Kuncoro, S.SiT., M.M.
NIP. 197205231992031001

Tembusan :

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

Lampiran 2

Surat telah melaksanakan riset/wawancara pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera



Lampiran 3

Foto wawancara bersama Bapak Rois Regen Tarigan (Koordinator Substansi

Landerform) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Provinsi Sumatera Utara

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Narasumber

Nama : Rois Regen Tarigan

Jabatan : Koordinator Substansi Landerform Kantor Wilayah Badan
Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara

Hari/ Tanggal : Kamis, 20 Oktober 2023

Pertanyaan : Bagaimana pengaturan hukum tentang Badan Bank Tanah dalam hukum positif di Indonesia?

Jawaban : Pengaturan hukum tentang Badan Bank Tanah dalam hukum positif di Indonesia, keberadaan Bank Tanah bukan merupakan sesuatu hal yang baru, karena sebelumnya sudah terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sejalan dengan terbentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah dimana pada Peraturan Pemerintah tersebut terdapat tujuan baru yang akan di capai yaitu reforma agraria.

Pertanyaan : Bagaimana Eksistensi Badan Bank Tanah dalam pengelolaan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023?

Jawaban : Landasan filosofis dan yuridis pembentukan Bank Tanah yaitu bahwa Negara memiliki kewajiban untuk memenuhi hak-hak dasar masyarakat seperti pekerjaan, penghidupan yang layak, tempat tinggal, sumber makanan, hingga lingkungan yang memadai. Salah satu sumber daya yang dapat mewujudkan tujuan tersebut melalui pemanfaatan tanah yang produktif di seluruh wilayah NKRI. Hal tersebut dapat dilakukan melalui pembentukan Bank Tanah yang bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan saeluruh rakyat Indonesia.

Hal tersebut sejalan dengan amanat pembukaan dan Pasal 33 UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pertanyaan : Bagaimana kepastian hukum terhadap kedudukan hak atas tanah pada Badan Bank Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 ?

Jawaban : Perkembangan Badan Bank Tanah di masa yang akan datang.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, disebutkan bahwa fungsi dari Badan Bank Tanah itu adalah Perencanaan, Perolehan Tanah, Pengadaan Tanah, Pengelolaan Tanah, Pemanfaatan Tanah, dan Pendistribusian Tanah. Dengan deretan fungsi tersebut, bila semua dapat terlaksana amanat undang-undang tersebut pasti akan dirasakan dampak positif di masa yang akan datang.

Pertanyaan : Dengan keberadaan Badan Bank Tanah, apakah nanti kedepannya tidak ada tumpang tindih terhadap tugas pokok dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional sendiri?

Jawaban : Dengan keberadaan Badan Bank Tanah, apakah nanti kedepannya tidak ada tumpang tindih terhadap tugas pokok dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional sendiri, menurut Rois Regen Tarigan keberadaan bank Tanah Tidak akan ada tumpang tindih karena pengelolaan yang dilakukan bank tanah adalah tanah tanah yang telah diserahkan kepada bank Tanah dalam bentuk hak pengelolaan, sedangkan dari BPN mengeluarkan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) untuk kemudian dikelola oleh Bank Tanah.