# KOMPARASI KONSEP *LAND BANKING* ATAU BANK TANAH DI INDONESIA DAN BELANDA

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat**

**Guna Mengajukan Skripsi Dalam Sarjana Strata 1 Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**Kyla Vania Adi Kusuma**

**5120600184**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2024**

# HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**KOMPARASI KONSEP *LAND BANKING* ATAU BANK TANAH DI INDONESIA DAN BELANDA**

**KYLA VANIA ADI KUSUMA**

**NPM 5120600184**

Telah Diperiksa dan Disetujui

Oleh Dosen Pembimbing

|  |  |
| --- | --- |
|  | Tegal, 6 Februari 2024 |
| Pembimbing II | Pembimbing I |
|  |  |
| **Muhammad Wildan, S.H., M.H.** | **Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.** |
| NIDN 0627108802 | NIDN 0605037501 |

|  |
| --- |
| Mengetahui |
| Dekan, |

|  |
| --- |
| **Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.** |
| NIDN 0615067604 |

# HALAMAN PENGESAHAN

**KOMPARASI KONSEP *LAND BANKING* ATAU BANK TANAH DI INDONESIA DAN BELANDA**

**Kyla Vania Adi Kusuma**

**NPM 5120600184**

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 6 Februari 2024

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H. | (Ketua Sidang) | …… |
| Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. | (Penguji II) | …… |
| Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H. | (Penguji I) | …… |
| Muhammad Wildan, S.H., M.H. | (Pembimbing II) | …… |
| Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H. | (Pembimbing I) | …… |
| Mengetahui  Dekan, | | |
|  | | |
| **Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.**  NIDN 0615067604 | | |

# HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kyla Vania Adi Kusuma

NPM : 5120600184

Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 14 Januari 2003

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **KOMPARASI KONSEP *LAND BANKING* ATAU BANK TANAH DI INDONESIA DAN BELANDA**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

|  |
| --- |
| Tegal, 6 Februari 2024 |
| Yang Menyatakan |
|  |
| Kyla Vania Adi Kusuma |

# ABSTRAK

Adanya kesetimpangan antara ketersediaan tanah dengan kebutuhan tanah menjadi permasalahan baru dalam hukum pertanahan di Indonesia. Bank tanah disebut sebagai alat pemerintah untuk mensiasati hal tersebut. Konsep bank tanah menghimpun kemudian mengelola tanah terlantar serta atau tanah yang masih belum produktif guna menunjang pembangunan nasional serta reforma agraria. Terdapat perbedaan konsep pelaksanaan bank tanah di Indonesia dan Belanda sesuai dengan kebutuhan masing – masing negara. Seperti di Indonesia cenderung untuk pembangunan nasional sedangkan di Belanda cenderung pada perbaikan lingkungan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perihal komparasi konsep bank tanah yang berlaku diantara Indonesia dan Belanda kemudian mengkaji apa saja yang menjadi aset dalam bank tanah di Indonesia dan Belanda. Penulis menggunakan jenis penelitian kepustakaan yang datanya diperoleh dari data sekunder seperti buku atau jurnal yang sudah ada. Kemudian dikaji dengan metode kualitatif secara deskriptif analitis melalui pendekatan perbandingan atau *comparative approach* dengan teknik pengumpulan datanya secara konvensional dan online.

Hasil penelitian menunjukan terdapat perbedaan yakni jenis bank tanah yang diberlakukan di Indonesia terdapat bank tanah publik dan swasta sedangkan di Belanda hanya ada bank tanah publik. Persamaannya yakni terdapat tujuan yang sama dalam pembentukan bank tanah di Indonesia dan Belanda seperti menunjang kepentingan umum, kepentingan pembangunan, serta memberdayakan kembali tanah kosong atau tanah terlantar. Objek tanah yang dihimpun dalam bank tanah di kedua negara ini secara umum sama seperti tanah kosong, tanah terlantar, serta tanah yang tidak ada status kepemilikan haknya.

**Kata Kunci: Komparasi, Bank Tanah, Indonesia dan Belanda.**

# *ABSTRACT*

*The imbalance between land availability and land needs has become a new problem in land law in Indonesia. Land banks are referred to as a government tool to anticipate this. The concept land bank concept collects and then manages abandoned land and or land that is still unproductive to support national development and agrarian reform. Land that is still unproductive in order to support national development and agrarian reform. There are differences in the concept of implementing land banks in Indonesia and the Netherlands according to the needs of each country. With the needs of each country. As in Indonesia tends to be for national development while in Netherlands tends to improve the environment.*

*This research aims to examine the comparative concept of land banks that apply between Indonesia and the Netherlands and then examine what are the assets in land banks in Indonesia and the Netherlands. The author uses a type of library research whose data is obtained from secondary data such as existing books or journals. Then reviewed with a qualitative method descriptively analytical through a comparative approach with conventional and online data collection techniques.*

*The results of the research show that there are differences in the types of land banks enacted in Indonesia, namely public and private land banks, while in the Netherlands there are only public land banks. The similarity is that there are similar objectives in the establishment of land banks in Indonesia and the Netherlands such as supporting public interests, development interests, and re-empowering vacant or abandoned land. The land objects collected in land banks in both countries are generally the same such as vacant land, abandoned land, and land that has no title ownership status.*

***Keywords: Comparation, Land Bank, Indonesia and the Netherlands.***

# PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Superhero ku di dunia, Bapak Robertho Adi. Terima kasih telah memberikan dukungan bagi penulis. Terima kasih telah mendidik penulis menjadi pribadi yang berani untuk mencoba dan tidak takut akan kegagalan. Terima kasih telah memotivasi penulis hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai Sarjana.
2. Ibu Peri cantik ku, Ibu Bayu Kusuma Wulandari. Terima kasih telah menjadi penyemangat utama dalam penyusunan skrispi ini. Terima kasih telah memberikan berbagai dukungan baik dari materi, motivasi, nasihat, cinta dan kasih sayang layaknya Ibu Peri untuk penulis. Hiduplah lebih lama, penulis ingin mempersembahkan sesuatu lagi dan lagi.
3. Adik ku tercinta dan tersayang, Kyza Ardel Adi Kusuma. Terima kasih telah memberikan dukungan dan perhatian. Terima kasih karena telah berperan dalam mengingatkan penulis untuk makan setiap kali penulis sedang mengerjakan skripsi.
4. Muhammad Agung Miftakhudin. Singkatnya, *Thank you for being my support shoulder in my tough times,and keep being my home.* Terimakasih atas segala bantuan yang selalu siap 24/7 ketika penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Sahabat yang sudah seperti suadara penulis sendiri, Intan, Fadhila, Lia, Irrene, Finna, Fifi. Terima kasih telah menjadi tempat berkeluh kesah dan menghibur dikala penulis sedang merasa *down* dalam proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih karena selalu ada untuk penulis.
6. Dosen pembimbing skripsi Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H. dan Bapak Muhammad Wildan, S.H., M.H.
7. Terakhir, terima kasih kepada diri saya sendiri. Kyla Vania Adi Kusuma. Terima kasih karena telah mampu berusaha keras dan tak pernah menyerah sesulit apapun proses perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini. Terima kasih karena selalu bangkit dari kegagalan dan berani untuk terus mencoba.

# MOTTO

“Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar”

(Q.S. Ar-Ruum : 60)

“Apapun yang menjadi Takdirmu, akan menemukan jalannya untuk menemukanmu”

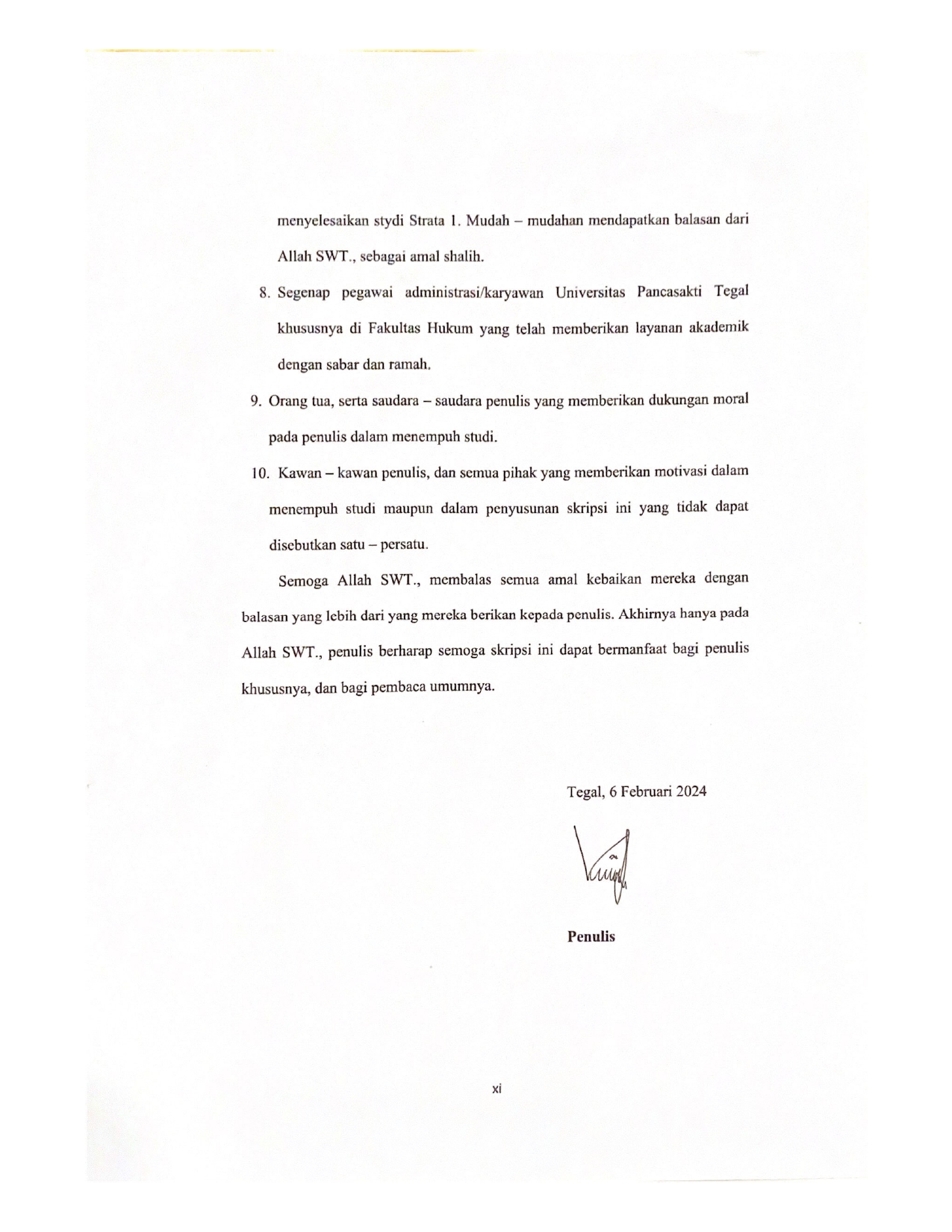
(Ali bin Abi Thalib)

"Apapun yang akan terjadi maka terjadilah, selebihnya hanya meminta kelapangan hati untuk menerima semua takdir yang digariskan baik atau buruknya itu”

# KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah SWT., Alhamdulillah penyusunna skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah SAW, yang membawa rahmat sekalian alam.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Dr. Taufiqulloh, M.Hum., (Rektor Universitas Pancasakti Tegal).
2. Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag., (Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
3. Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H., (Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
4. Fajar Dian Ariyani, S.H., M.H., (Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
5. Selviany, M.H., (Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
6. Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H. (Dosen Pembimbing I), Muhammad Wildan S.H., M.H., (Dosen Pembimbing II) yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
7. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan stydi Strata 1. Mudah – mudahan mendapatkan balasan dari Allah SWT., sebagai amal shalih.
8. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
9. Orang tua, serta saudara – saudara penulis yang memberikan dukungan moral pada penulis dalam menempuh studi.
10. Kawan – kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu – persatu.

Semoga Allah SWT., membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya pada Allah SWT., penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

|  |
| --- |
| Tegal, 6 Februari 2024 |
|  |
| **Penulis** |

# DAFTAR ISI

[HALAMAN JUDUL i](#_Toc158054982)

[HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ii](#_Toc158054983)

[HALAMAN PENGESAHAN iii](#_Toc158054984)

[HALAMAN PERNYATAAN iv](#_Toc158054985)

[ABSTRAK v](#_Toc158054986)

[*ABSTRACT* vi](#_Toc158054987)

[PERSEMBAHAN vii](#_Toc158054988)

[MOTTO ix](#_Toc158054989)

[KATA PENGANTAR x](#_Toc158054990)

[DAFTAR ISI xii](#_Toc158054991)

[DAFTAR TABEL xiv](#_Toc158054992)

[DAFTAR GAMBAR xiv](#_Toc158054993)

[BAB I PENDAHULUAN 1](#_Toc158054994)

[A. Latar Belakang 1](#_Toc158054995)

[B. Rumusan Masalah 13](#_Toc158054996)

[C. Tujuan Penelitian 13](#_Toc158054997)

[D. Urgensi Penelitian 13](#_Toc158054998)

[E. Tinjauan Pustaka 14](#_Toc158054999)

[F. Metode Penelitian 16](#_Toc158055000)

[G. Sistematika Penulisan 20](#_Toc158055001)

[BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL 22](#_Toc158055002)

[A. Tinjauan Umum Tentang Perbandingan Hukum 22](#_Toc158055003)

[B. Tinjauan Umum Tentang Reforma Agraria 28](#_Toc158055004)

[C. Tinjauan Umum Tentang Tanah 36](#_Toc158055005)

[D. Tinjauan Umum Tentang Bank Tanah 57](#_Toc158055006)

[BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 70](#_Toc158055007)

[A. Konsep *Land Banking* atau Bank Tanah yang berlaku di Indonesia dan Belanda 70](#_Toc158055008)

[B. Aset Bank Tanah di Indonesia dan Belanda 110](#_Toc158055009)

[BAB IV PENUTUP 119](#_Toc158055010)

[A. Kesimpulan 119](#_Toc158055011)

[B. Saran 120](#_Toc158055012)

[DAFTAR PUSTAKA 122](#_Toc158055013)

[DAFTAR RIWAYAT HIDUP 128](#_Toc158055014)

# DAFTAR TABEL

[**Tabel 3. 1 Mekanisme Pelaksanaan Bank Tanah 91**](#_Toc157419983)

[**Tabel 3. 2 Indikator Pembeda 109**](#_Toc157419984)

# DAFTAR GAMBAR

[**Gambar 3. 1 peralihan aset tanah 118**](#_Toc157419988)

# BAB I PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Bentuk dari Negara Indonesia secara mutlak adalah negara hukum dengan dimilikinya suatu pondasi berupa Pancasila dan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Atas dasar hal tersebut dengan berpayung dalam Pancasila serta UUD 1945, disebutkan pengertian negara hukum seperti dimana adanya sebuah jaminan dalam kepastian hukum, keadilan, ketertiban, serta adanya bentuk perlindungan hukum untuk individu – individu yang merupakan subyek hukum orang di Indonesia.

Dikatakan secara eksplisit dan tersurat pada pembukaan UUD 1945 tepatnya Alinea keempat, bahwa Negara memiliki kewajiban penuh mengenai suatu tindakan berupa melindungi seluruh rakyatnya yakni segenap bangsa serta seluruh tumpah darah dan tidak terlewat juga dijelaskan bahwa negara berkewajiban dalam memajukan kesejahteraan umum. pada pembukaan UUD 1945 tepatnya alinea keempat.

Berkesinambungan juga dengan pasal 27 ayat (2) dimana ada beberapa hak dasar individu yang harus ditampung atau dipenuhi oleh negara. Hak hak dasar yang dimaksud contohnya profesi yang dapat mencukupi kebutuhan hidup, tempat tinggal, ketersediaan akan pangan yang memadai, yang terakhir terdapat

lingkungan yang dapat dimanfaatkan tanahnya secara optimal dan efektif oleh Negara. [[1]](#footnote-1)

Tanah harus dikelola oleh Pemerintah dengan optimal mengingat sebegitu pentingnya fungsi tanah. Kewajiban atas pengelolaan tersebut berdasarkan tujuan negara yang mana untuk merealisasikan kemakmuran masyarakat setempat. Atas hal ini tertera dalam Undang – Undang Dasar Tahun 1945 yang kemudian di sebutkan secara konkret dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Disebutkan dalam penyataan pasal diatas, maka disimpulkan memiliki maksud tanah juga masuk dalam bagian bumi serta kekayaan alam, sehingga tanah wajib dikelola serta dimanfaatkan semaksimal mungkin demi kepentingan masyarakat dan mewujudkan kemakmuran rakyat.[[2]](#footnote-2) Konstitusi ini lah yang menjadikan dasar aturan bahwa Negara memiliki berkeharusan dalam memenuhi kewajiban untuk mensejahterakan dan memakmurkan rakyat dalam menguasai tanah di permukaan bumi.

Manusia dalam bertahan hidup untuk kesehariannya pasti akan sangat bergantung dengan sebuah kebutuhan. Kebutuhan manusia dapat berupa sandang, pangan, dan papan untuk mempertahankan hidupnya. Dengan memanfaatkan kekayaan alam termasuk tanah, maka manusia bisa membangun berbagai macam pembangunan sesuai dengan kepentingan atau kebutuhannya.[[3]](#footnote-3)

Tanah yang merupakan salah satu bagian dari kekayaan alam dan juga sumber daya alam di bumi disebutkan sebagai salah satu unsur keberlangsungan hidup dalam kehidupan manusia. Serta disisi lain juga merupakan kebutuhan yang sudah dapat dipastikan tidak akan lepas dari kehidupan manusia.[[4]](#footnote-4) Tanah telah menjadi suatu hal yang krusial dalam kehidupan manusia, hal ini disebabkan utamanya karena tanah ini terikat dalam penyediaan wajib yang masuk dalam kateogori primer yakni sebagai tempat berteduh atau tempat sebagai membangun rumah.

Tanah juga penting perannya sebagai keperluan pertanian, pembangunan tempat publik, serta keperluan lainnya. Atas hal ini yang membuat Negara dituntut untuk turut adil dalam mengatur tanah di kawasan Indonesia sehingga dapat menciptakan kepastian, kemakmuran, serta keaadilan dalam pengelolaan tanah di kehidupan masyarakatnya.

Dengan terus berjalannya waktu, perkembangan zaman menimbulkan banyak pembangunan yang dimana tanah menjadi instrumen utama. Namun pada lapangannya terjadi ketimpangan antara kebutuhan atas tanah dengan ketersediaan tanah. Kebutuhan tanah yang terus meningkat tiap tahunnya tidak seimbang dengan tanah yang jumlahnya konsisten relatif tetap, sehingga peningkatan kebutuhan tanah yang tidak diikuti atau diimbangi dengan ketersediaan tanah akan menjadi masalah. Ketimpangan ini juga membuat sulitnya optimalisasi penggunaan tanah yang akhirnya mengakibatkan terjadinya perebutan atas sebidang tanah yang sama khususnya bagi penyelengaraan pembangunan kepentingan umum.

Ditinjau dari sisi pertumbuhan penduduk menunjukan angka peningkatan yang signifikan dengan tanah yang jumlahnya tetap, menjadikan tanah merupakan objek penting bagi pemerintah untuk wajib mengelolanya secara optimal agar menciptakan keadilan serta kemakmuran untuk masyarakatnya. Sebagai lanjutan atau wujud implementasi dari Pasal 33 Ayat (3) UUD Tahun 1945, lahirlah sebuah Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau yang biasanya disebut dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Tetapi dalam UUPA ini hanya mengatur mengenai pokok pelaksanaan tanah tidak mengatur bagaimana solusi mengenai ketimpangan tanah mengingat terus meningkatnya kebutuhan masyarakat ataupun negara atas tanah.[[5]](#footnote-5) Apalagi ditambah dengan faktor dimana saat ini sedang berkembang secara pesat pembangunan oleh pemerintah untuk kepentingan umum.

Persediaan tanah yang minim atau krisis lahan untuk pembangunan kepentingan umum menjadi salah satu isu pertanahan di Indonesia. Akan menjadi sebuah isu karena krisis lahan itu sendiri, pemerintah tidak memiliki cadangan tanah. Program pemerintah dalam rangka meningkatkan pembangunan guna menunjang kepentingan umum seperti infrakstuktur atau sarana publik meliputi jalan tol atau infrastruktur lainnya banyak terhambat karena masalah pengadaan atau pembebasan lahan.

Pembebasan lahan atau pengadaan tanah memiliki tujuan guna menunjang ketersediaan atas kebutuhan tanah untuk kepentingan infrastuktur publik yang dalam pelaksanaannya ingin dicapainya kesejahteraan serta kemakmuran untuk rakyat. UUPA memang mengatur secara eksplisit yang mana negara secara hukum mempunyai suatu hak dalam menguasai tanah., namun semata – mata tidak semudah itu dilakukan. Pemerintah tidak bisa dengan mudahnya mengambil alih lahan yang sudah dimiliki oleh individu, harus dengan melakukan pembebasan atau pengadaan tanah terlebih dahulu dengan cara mengganti dengan sejumlah uang yang telah disepakati oleh pihak pemilik lahan.

Namun, pada praktiknya dalam pengadaan tanah terjadi persepsi tidak adil atas ganti rugi pembebasan lahan dengan nilai kerugian individu yang terdampak ini, sehingga menimbulkan perselisihan antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan lahan atau tanah. Ini menunjukan betapa sulit dan rumitnya praktik pengadaan tanah untuk pembangunan nasional. Belum lagi ada masalah lain yang timbul seperti banyak tanah – tanah yang dibeli oleh suatu pihak yang biasanya disebut dengan mafia tanah. Tujuan mereka untuk menghimpun tanah dalam waktu yang cukup lama yang mana suatu saat akan di jual kembali pada masa yang akan datang serta akan dipasangkan harga untuk tanah tersebut disesuaikan mengikuti zaman, atau dengan kata lain akan naik atau lebih mahal. Kegiatan mencari keuntungan sepihak seperti ini di spekulasikan akan menimbulkan kategori tanah terlantar.

Dengan adanya peristiwa seperti ini, pemerintah selain dituntut adil juga dituntut bijak dalam mengatasi permasalahan. Peraturan mengenai pertanahan di Indonesia ada yang baru dimana peraturan itu lahir dari Undang – Undang Cipta Kerja sekarang ini sudah diubah dalam bentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, kemudian dari Perppu tersebut dibentuk Lembaga Badan Bank Tanah. Kelembagaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.[[6]](#footnote-6)

Lembaga ini bertugas mewakili negara dalam menata kembali pengelolaan tanah tanah yang berfokus pada reforma agraria serta redistribusi tanah bagi masyarakat.[[7]](#footnote-7) Pembentukan bank tanah diharapkan dapat menolong ketimpangan ketersediaan tanah dan penataan tanah sehingga pembangunan nasional tidak terhambat dan kesejahteraan rakyat terwujud.

Atas adanya latar belakang perselisihan dalam pengadaan tanah yang sudah dijabarkan sebelumnya memicu eksistensi bank tanah di Indonesia. Kompleksitas ketimpangan tanah tersebut dibutuhkan sebuah solusi atau jalan keluarnya yang sistematis dan bersifat jangka panjang. Dengan dikembangkan sebuah Lembaga Bank tanah *(Land Banking)* diharapkan dapat menjadi solusi atas penyediaan tanah bagi kepentingan pembangunaan publik dan dapat mencakup juga kepentingan masyarakatnya dan tercipta lah sisi keadilan untuk tiap masyarakat.

Bank tanah dengan bank konvensional sama sama menggunakan frasa “bank” namun jelas diantara keduanya memiliki peruntukan yang berbeda. Keduanya sama sama berbentuk bank dan memiliki peran intermediasi, hanya saja pada bank tanah bukan uang yang di distribusikan melainkan tanah.[[8]](#footnote-8) Bank tanah menurut salah satu ahli Limbong, disebutkan bahwasannya bank tanah merupakan perantara pengaturan tanah atau manajemen tanah yang berfungsi memproduktifkan fungsi tanah supaya pemanfaatan tanah dapat ditingkatkan sehingga terciptanya ketersediaan tanah bagi kepentingan pembangunan nasional. [[9]](#footnote-9)

Sedangkan Bank Konvensional menurut pandangan Triandaru dan Budi Santoso dalam bukunya, bank konvensional diartikan sebagai bank yang aktivitasnya menghimpun dana untuk kemudian disalurkan dengan dikenakannya bunga dalam beberapa hitungan persen sebagai imbalan dari dana tersebut untuk jangka waktu kedepan.[[10]](#footnote-10) Bank tanah peruntukannya hanya untuk mencadangkan serta mengelola tanah sedangkan bank konvensional objek peruntukannya adalah uang serta benda ataupun surat berharga.

Konsep bank tanah di Indonesia utamanya adalah sebagai pemenuhan kebutuhan perluasan infrastruktur di perkotaan dengan sifat berkelanjutan yang tentu saja menjamin adanya stok tanah.[[11]](#footnote-11) Bank tanah Indonesia selain ditujukan sebaga sarana investasi untuk pengusaha bahkan sampai pada investor asing, juga menjadi solusi di ranah perekonomian nasional seperti keseimbangan perekonomian masyarakat, konsolidasi lahan, serta reforma agraria.

Mekanisme pelaksanaan terkait konsep bank tanah Indonesia, pengaturannya secara eksplisit mengemas bank tanah sebagai lembaga revitalisasi atau penataan kembali atas pemilikan serta penggunaan pemukiman di kota khususnya[[12]](#footnote-12). Maksudnya revitalisasi adalah seperti dilaksanakannya pembaharuan kota atau bisa disebut dengan *urban renewal*  yang kemudian tanah tersebut juga dapat distabilkan nilainya.

Pembentukan Lembaga bank tanah tentunya juga dapat menjadi jalan keluar atas permasalahan rumit dan sulitnya pembebasan lahan dalam pengadaan tanah. Tentu juga diharapkan dapat menciptakan perataan ekonomi yang berkeadilan sesuai dengan tujuan dari reforma agraria.

Bank tanah sistemnya tidak sembarang tanah dapat dijadikan objek dalam pengelolaan tanah. Terdapat tanah tanah tertentu yang dapat dikategorikan sebagai aset bank tanah, seperti tanah terlantar, tanah absentee, tanah timbul, tanah aset pemerintahan yang belum dimanfaatkan, dll. Bagaimana bank tanah memilih tanah yang akan dikelola dan didistribusikan kembali menjadi alasan kuat penulis tertarik mengangkat topik ini sebagai rumusan masalah.

Konsep bank tanah yang kini di gagas di Indonesia, ternyata bukan yang pertama kalinya dilaksanakan di dunia. Jika bicara secara global, bank tanah sendiri sudah banyak dterapkan di berbagai negara. Banyak negara maju yang sudah melaksanakan praktik bank tanah dan penerapannya dianggap berhasil. Sedikit contohnya seperti Amerika, Belanda, Swedia, Perancis sudah menerapkan bank tanah dengan konsepnya masing masing sesuai dengan peruntukannya atau kebutuhan dari negaranya.

Penulis tertarik untuk membandingkan konsep bank tanah dengan salah satu negara yang sudah mempraktikan bank tanah. Belanda menyebut bank tanah dengan istilah “*grondbank” atau “land banks”*, yang mana Bank Tanah adalah organisasi pemerintahan yang menghimpun, mengatur untuk dikelola sementara, serta menyingkirkan tanah kosong *(Land Banks are governmental or nonprofit entities that assemble, temporarily manage, and dispose of vacant land)*[[13]](#footnote-13).

Penulis memilih untuk mengangkat komparasi dengan Belanda karena selain bank tanah di Belanda dianggap paling tertata konsepnya dan pencetus sistem bank tanah *(grondbank)* pertama kali, sistem hukum antara Indonesia dengan Belanda itu sama, yang mungkin akan memudahkan penulis dalam mengkomparasi.

Belanda adalah negara kecil yang penduduknya padat. Setengah dari luas wilayah negaranya adalah lahan pertanian. Namun dari lahan pertanian tersebut tidak semuanya produktif ada beberapa lahan pertanian yang pemanfaatannya masih belum jelas. Di sisi lain karena adanya faktor kepadatan penduduk yang tinggi di Belanda, pedesaan Belanda menjadi suatu tempat untuk persaingan yang ketat. Persaingan itu terjadi dalam berbagai kepentingan yang saling bertentangan seperti urbanisasi, industrialisasi, peembangunan infrastuktur, rekreasi *outdoor,* serta pertanian.

Jadi, Belanda dinilai harus memperhatikan penataan serta pengelolaan tanahnya. Belanda menerapkan beberapa upaya atau solusi berupa Langkah yang tepat dalam mengendalikan alokasi lahan untuk berebagai kepentingan secara adil dalam suatu perencanaan fisik. Ini bisa menjadi latar belakang pembentukan bank tanah di Belanda

Regulasi umum mengenai pertanahan belanda tertuang dalam Konstitusi Kerajaan Belanda *(Grondwet voor het koninkrijk der Nederlanden)* berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan tanah dalam konstitusi tersebut. Bank tanah memiliki arti berupa lembaga atau entitas secara hukum didirikan oleh pemerintah untuk mengelola kepemilikan, pengembangan, atau penggunaan tanah.

Belanda sudah mempraktikan bank tanah sudah semenjak tahun 1896 di kota Amsterdam sebagai upaya mencadangkan tanah dalam mengimbangi perkembangan kota yang meningkat cepat dan sebagai *land consolidation* untuk menunjang sector pertanian, dan dinilai sukses dalam penerapannya.[[14]](#footnote-14). Konsolidasi tanah ini diatur dalam Undang – Undang Konsolidasi Tanah *(Land Consolidation Act)*.

*Land Consolidation* atau kerap kali disebut konsolidasi tanah di Belanda merupakan instrumen utama dalam penataan lahan dalam rangka mengelola serta memperbaiki struktur pertanian di kawasan pedesaan[[15]](#footnote-15). Konsolidasi tanah sama dengan perbankan tanah, yakni sama sama menindaklanjuti atas pembangunan pertanian dan mendukung pembangunan kepentingan nasional seperti jalan raya atau bahkan kereta api. Dinas Pemerintahan untuk Pengelolaan Tanah dan Air *( Dienst Landelijk Gebied)* merupakan Lembaga yang mengampu tanggung jawab atas konsolidasi tanah.

Konsep penerapan bank tanah di Indonesia dan Belanda dapat dikatakan sedikit berbeda jika dilihat dari segi regulasi, jenisnya, serta peruntukannya. Bank tanah belanda juga menerapkan pendekatan fasiltas sewa. Maksudnya yakni dihubungkannya antara petani yang giat dalam menggarap lahan tetapi tidak memiliki lahan (butuh lahan) dengan petani yang memiliki lahan namun hanya di diamkan saja. Semenjak tahun 2015, bank tanah di Belanda mengalami desntralisasi karena fungsinya diubah dari tingkat nasional ke tingkat provinsi (sekarang ada 12 provinsi).

Dasar hukum atau payung hukum bank tanah di Belanda saat ini adalah Undang – Undang Pembangunan Daerah Pedesaan *(Wet Inrichting Landelijk Gebied)* yang nantinya juga diatur dalam Undang – Undang Konsolidasi Tanah *(Land Consolidation Act)* 1954 dan Undang – Undang Pembangunan Daerah Pedesaan (*The Rural Area Development Act 1958)*.[[16]](#footnote-16)

Aset bank tanah Belanda sistemnya adalah dengan pengambilalihan lahan, maksudnya lembaga bank tanah dapat membeli tanah yang dijual oleh pemiliknya, kemudian hasil penjualan tanah dapat di investasikan pada pengadaan lahan yang baru.

Negara Belanda mengkonsepkan bank tanah dengan membagi praktek *land baking* menjadi 3 kelompok, yakni *exchange land banking* (pembelian tanah yang nantinya akan diberikan kepada pihak ketiga)*, financial instrument* (suatu tindakan berupa pembelian atas tanah yang kemudian sesuai dengan sistem yang ada akan disewakan kepada petani)*,* dan *land bank as developer* (pembelian tanah dalam jumlah besar dengan tujuan pergantian fungsi tanah).

Penelitian yang akan dilaksanakan penulis ini akan mengkaji secara deskriptif konsep bank tanah yang sudah sukses berhasil di Belanda dan konsep bank tanah yang ada di Indonesia, serta penulis akan mendeskripsikan aset dari bank tanah Indonesia maupun Belanda sehingga penataan tanah serta pendistribusian nanti akan lebih efektif dan tepat. Penulis akan menuangkan riset atau penelitian ini dikemas dalam bentuk penulisan yang disebut skripsi serta berjudul “**KOMPARASI KONSEP *LAND* BANKING ATAU BANK TANAH DI INDONESIA DAN BELANDA”**

## Rumusan Masalah

Uraian diatas merupakan latar belakang adanya penelitian ini. Ditemukan adanya beberapa permasalahan yang akan diulik penulis dalam latar belakang diatas. Sehingga di dapati terdapat 2 (dua) rumusan masalah yang menjadi bahan pembahasan skripsi penulis, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep *Land Banking*  atau Bank Tanah yang berlaku di Indonesia dan Belanda?
2. Apa yang menjadi aset dari Bank Tanah di Indonesia dan Belanda?

## Tujuan Penelitian

Target capaian dalam penulisan skripsi ini yakni disesuaikan dengan rumusan masalah. Berkaitan dengan rumusan masalah yang telah tertera diatas, maka capaian penulis tentunya akan memuat hal hal seperti berikut ini:

1. Untuk mengkaji perihal komparasi konsep Bank Tanah yang berlaku di Indonesia dan Belanda.
2. Untuk mengkaji apa saja yang menjadi aset dalam Bank Tanah di Indonesia dan Belanda.

## Urgensi Penelitian

Penelitian harus mengandung urgensi atau manfaat bagi pemecahan masalah yang sedang di teliti, tema penelitian ini penting dilaksanakan karena memiliki manfaat akademis dalam ranah hukum serta manfaat praktis bagi sosial masyarakat. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dengan ditinjaunya dari segi teoritis dan segi praktis.

Secara Teoritis, dinantikannya penelitian ini mampu menjadi sarana dalam menambah wawasan bagi perkembangan ilmu hukum secara umum dan diharapkan bisa menjadi acuan atau bahkan sebagai referensi penelitian hukum selanjutnya dibidang pertanahan khususnya mengenai perbandingan konsep bank tanah di Indonesia dan Belanda serta aset Bank Tanah di Indonesia dan Belanda.

Penelitian ini diharapkan dapat membuahkan manfaat tidak dalam segi teoritis saja, namun jika di lihat dari segi praktisnya seperti memperkaya informasi serta pengetahuan global untuk masyarakat umum terkait konsep bank tanah yang ada di Indonesia dan konsep bank tanah Belanda serta tanah apa saja yang dikelola oleh Bank Tanah di Indonesia serta Belanda. Sedangkan bagi pemerintah, diharapkan penelitian ini bisa menjadi tambahan bahan pustaka untuk kepentingan akademis dan juga diharapkan dapat diberikannya pandangan hukum mengenai konsep bank tanah Indonesia oleh pemerintah dengan mencontoh Negara Belanda sebagai pencetus bank tanah dalam pengelolaan tanah di Negaranya.

## Tinjauan Pustaka

1. Fatimah Al Zahra, *“Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan”*, Jurnal artikel, Arena Hukum, 2017. Penelitian ini mengangkat permasalahan mengenai konstruksi hukum tentang bagaimana penerapan bank tanah guna mengimplementasikan pelaksanaan dari pengelolaan tanah yang menjunjung nilai keadilan bagi Pemerintah dan Masyarakat.
2. Muhammad Ridha Febriyani, S.H., *“Penerapan Sistem Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”*, Tesis, Universitas Airlangga, 2016. Penelitian ini menganalisa serta menguraikan yang berkenaan dengan penerapan sistem bank tanah di Indonesia dan mendeskripsikan bentuk bank tanah dalam pengadaan tanah di Indonesia.
3. Lina Alfiana, *“Perbandingan Hukum Badan Bank Tanah Di Indonesia Dan Amerika Serikat”*, Tesis, Universitas Islam Malang, 2023. Penelitian ini mengkaji mengenai komparasi badan bank tanah di Indonesia dan Amerika Serikat, serta menganalisis suatu hal yang berkenaan dengan perbedaan serta persamaan bank tanah di Indonesia dan Amerika Serikat.

Berdasarkan ketiga penelitian yang suda ada diatas, penulis menarik kesimpulan bahwa apa yang akan diteliti oleh penulis akan berbeda dengan referensi diatas. Penelitian yang akan penulis laksanakan itu akan menfokuskan pada konsepsi Bank Tanah di Indonesia serta Belanda dengan akhiran dapat ditemukan perbedaan atau persamaannya, kemudian penulis dalam penelitian ini juga mengkaji mengenai aset bank tanah di Indonesia sesuai PP Nomor 64 Tahun 2021. Penulis dalam melaksanakan penelitian ini menggunakan pendekatan normative dan memecahkan permasalahan dengan deskripsif-analitis.

## Metode Penelitian

1. **Jenis Penelitian**

Riset yang dilakukan penulis penyusunannya dilakukan dengan cara digunakanlah beberapa bahan – bahan pustaka sebagai data guna menunjang studi kepustakaan atau istilah metodologinya adalah dengan sistem *library research.* Umumnya penelitian yang seperti ini disebut dengan penelitian kepustakaan atau *library research.* Studi kepustakaan *(library research)* merupakan penelitian yang pengaplikasiannya menggunakan data – data pustaka yang telah terkumpul. Menurut Mestika Zed dalam buku Rianto Adi, Kajian pustaka atau studi kepustakaan adalah sebuah studi yang berkaitan dengan metode penghimpunan data pustaka dengan cara membaca dan mencatat kemudian mengolah bahan penelitian.[[17]](#footnote-17)

Penelitian kepustakaan ini merupakan penelitian yang spesifiknya menggunakan data sekunder seperti literatur baik berupa Peraturan Perundang – Undangan, buku, dokumen, catatan, hasil laporan dari penelitian terdahulu, bahkan doktrin – doktrin hukum yang dikemukakan para sarjana. Terdapat alasan mengapa penelitian ini dikategorikan dalam studi kepustakaan. Tentu saja karena dalam penyusunannya data yang digunakan yakni data sekunder berupa literatur atau bahan kepustakaan seperti yang sudah penulis sampaikan, kemudian dalam penelitiannya penulis melakukan pengumpulan data yang kemudian untuk diolah.

1. **Pendekatan Penelitian**

Pendekatan normatif dalam penelitian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebuah langkah dalam menjawab isu hukum yang dihadapi dengan menemukan aturan, rinsip, serta doktrin hukum.[[18]](#footnote-18) Kemudian digunakannya pendekatan perbandingan atau *comparative approach*, yang dilaksanakan seperti membandingkan peraturan perundang – undangan serta konsep implementasi atas suatu lembaga pemerintah bank tanah yang sudah ada di Indonesia dan Belanda.

Dalam riset yang dilakukan penulis ini terdapat alasan digunakannya suatu metode pendekatan normatif serta pendekatan perbandingan, yaitu karena dalam penelitian ini meninjau permasalahan hukum secara normatif dengan dilakukannya sebuah penelitian terhadap teori atau konsep hukum serta penelitian mengenai perbandingan hukum.

1. **Data Penelitian**

Tentu saja dalam proses penelitian ini didukung dengan adanya data – data guna menunjang rujukan penulis dalam melaksanakan penelitian. Penulis memilih sumber data sekunder yang tentu saja tetap dalam konteks penelitian. Untuk menyusun penelitian ini, peneliti memilih menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder memiliki pengertian bahwa data yang diperoleh merupakan publikasi tentang hukum dan didapatkan melalui media perantara seperti buku, jurnal, artikel, maupun sumber tertulis lainnya. Data sekunder berasal dari kumpulan data data hasil dari pihak lain atau berasal dari sumber tidak langsung. Data sekunder memiliki pengertian bahwa adanya data yang telah diperoleh atau disediakan oleh pihak lain, dalam artian lain merupakan data secara tidak langsung.

1. **Metode Pengumpulan Data**

Penulis menggunakan suatu teknik tertentu dalam proses penghimpunan data – data. Dalam menghimpun data guna penelitian ini, penulis memperolehnya dengan dilakukannya penelusuran catatan – caatatan penting atau yang kerap disebut dokumen atau bahkan sumber pustaka lainnya baik secara konvensional maupun *online*. Hal ini dikarenakan penulis menggunakan data sekunder. Teknik kepustakaan secara konvensional memiliki artian bahwa cara pengumpulan data dengan mencari sumber pustaka seperti buku, jurnal, majalah, naskah yang relevan dengan penelitian ke tempat penyimpanan atau perpustakaan atau juga bisa dengan cara pembelian buku.

Sedangkan secara *online* dilakukan dengan mencari sumber pustaka melalui jaringan internet atau dengan kata lain dilakukan dengan *searching* di Internet. Teknik pengumpulan secara konvensional dan *online* ini dilakukan dengan penelusuran dokumen untuk dianalisis bahan pustaka serta dokumen dokumen yang berkesinambungan dengan permasalahan penelitian ini.

1. **Metode Analisis Data**

Penulis dalam menganalisis serta menyusun data – data yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Menurut tanggapan ahli Moleong, analisis data kualitatif maksudnya adalah dimana adanya sebuah penelitian yang mempelajari peristiwa yang telah dialami oleh subjek penelitian, contohnya tingkah laku, motivasi, tanggapan, serta tingkah laku yang disajikan dalam kata kata atau bersifat deskriptif pada suatu isu alamiah yang menggunakan macam metode alamiah.[[19]](#footnote-19)

Mekanisme dalam penganalisisan data dengan metode kualitatif, secara umum dilakukan dimulai dari data yang sudah terkumpul itu akan diolah dan dilakukan analisa dengan paparan kata kata tidak dengan menggunakan angka angka (numerik). Sehingga data – data tersebut terstuktur secara sistematik, teratur, serta mengandung pemahaman akan suatu hal. Pada penyajian datanya dilakukan dengan deksriptif – analitis, yakni mengkaji secara umum konsep bank tanah di Indonesia dan Belanda kemudian mendeskripsikan mengenai aset bank tanah seperti pengelolaan atas tanah apa saja dalam bank tanah Indonesia dan Belanda sehingga diperoleh kesimpulan atas permasalahan yang dirumuskan.

## Sistematika Penulisan

Dalam rangka untuk mempermudah pembahasan yang akan diangkat, serta untuk menghindari adanya penyimpangan materi pembahasan dari penelitian ini, sehingga dapat diperolehnya persepsi yang lebih tegas merupakan tujuan dari adanya rencana penelitian. Rencana penelitian ini pembahasannya akan disusun secara tegas dan sistematis yang terbagi menjadi 4 (empat) bab yang mana harus memiliki kaitan satu sama lainnya.

Keempat bab tersebut yang akan penulis susun dalam penelitian ini di antaranya seperti:

BAB I Pendahuluan. Dalam Bab Pendahuluan berisikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah yang akan dicari jawabannya, tujuan penelitian, urgensi penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II Tinjauan Konseptual. Pada bab Tinjauan Konseptual umumnya akan berhubungan lebih lanjut mengenai tinjauan umum tentang tanah, serta tinjauan umum tentang bank tanah.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Dalam Bab III yang akan di bahas yakni berkenaan dengan hasil dari rumusan masalah, yaitu komparasi konsep bank tanah di Indonesia dan konsep bank tanah Belanda sehingga dapat ditemukan persamaan serta perbedaannya, dan mengenai aset pada pengelolaan bank tanah di Indonesia dan Belanda sesuai dengan peraturan yang ada.

BAB IV Penutup. Bab terakhir yang disusun penulis akan memuat hal yang berkenaan dengan uraian tenatang simpulan berupa jawaban atas analisis bab - bab yang telah dikemukakan sebelumnya secara sistematis dan memberikan saran sebagai bentuk masukan terkait penelitian ini.

# BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL

## Tinjauan Umum Tentang Perbandingan Hukum

1. **Pengertian Perbandingan Hukum**

Hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan *“recht”* (Bahasa Belanda Hukum). Seorang ahli hukum Utrech, mendefinisikan hukum sebagai kumpulan petunjuk dalam kehidupan manusia yang mana di aturnya suatu tata tertib yang wajib ditaati oleh masyarakat, sehingga jika terjadi tindakan oleh pemerintah itu ditimbulkan karena pelanggaran mengenai petunjuk tersebut.[[20]](#footnote-20) Perbandingan artinya perbedaan (selisih) kesamaan. Perbandingan istilah lainnya adalah komparasi. Komparasi hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan *“rechtsvergelijking”* (Bahasa Belanda Komparasi hukum). Komparasi hukum perdata bisa juga disebut dengan *Comparative Law*.

*Comparative Law* tentu berbeda dengan *Foreign Law. Foreign Law*  menfokuskan pembelajaran pada suatu sistem hukum asing dengan tidak membandingkan sistem hukum yang lain. *Comparative Law* sendiri merupakan studi yang memiliki tujuan untuk mempelajari dengan akhiran membandingkan 2 (dua) atau lebih sistem hukum asing sehingga ditemukan beberapa perbedaan maupun persamaan.[[21]](#footnote-21)

*Black’s Law Dictionary* menjabarkan *Comparative Jurisprudence* memiliki definisi:[[22]](#footnote-22)

*The study of principles of legal science by the comparison of various system of law* (suatu studi yang mempelajari kaidah ilmu hukum dengan konsep membandingkan macam macam sistem hukum).

Penelitian hukum yang akan dilaksanakan penulis ini mengambil tinjauan mengenai istilah perbandingan hukum perdata. Perbandingan hukum perdata umumnya mengkaji mengenai perbedaan peraturan di 2 (dua) atau lebih negara yang berbeda. Menurut pakar hukum B. Sidharta, beliau mendefinisikan perbandingan hukum perdata sebagai cabang ilmu yang mana dipelajarinya 2 (dua) bahkan bisa lebih terkait sistem hukum positif negara atau lingkungan hukum yang mengandung sistem hukum yang ditelaah.[[23]](#footnote-23)

Soedjono Dirdjosisworo mendefinisikan perbandingan hukum sebagai pengkajian hukum yang berkenaan dengan fokus membandingkan perbedaan sistem hukum positif dari 2 (dua) negara yang berbeda. Singkatnya studi membanding - bandingkan bangsa satu dengan bangsa lainnya.

Hukum komparasi atau perbandingan memuat beberapa kajian, diantaranya sebagai berikut:[[24]](#footnote-24)

1. Sejarah atau asal mula
2. Analisis penyelesaian yang dipakai dalam kerangka hukum yang berbeda
3. Dikelompokannya pola kebijakan
4. Dicarinya sebuah persamaan dalam suatu sistem hukum

Singkatnya hukum komparasi ini mempelajari mengenai hukum asing. Pembahasannya berupa membandingkan negara sendiri dengan negara asing. Kemudian yang dibandingkan adalah sistem pengaturan atau kumpulan aturan atau prinsip mengenai suatu hal. Bagaimana pengaturan atas suatu hal tersebut bisa dilaksanakan di negara asing dan bagaimana pengaturan atau kumpulan aturan atau prinsip tersebut dilaksanakan di negara sendiri.

Studi mengenai perbandingan hukum tidak semata mata hanya membandingkan persamaan atau perbedaan peraturan perundang – undangan saja, melainkan juga menyoroti sampai pada implementasi dari peraturan atau sistem hukum tersebut berjalan di lingkup masyarakatnya.

1. **Tujuan Perbandingan Hukum**

Suatu perbandingan hukum tentunya memiliki tujuan, jadi tidak hanya untuk menemukan perbedaan atau persamaannya saja tetapi juga sebab dan faktor yang mempengaruhi adanya perbedaan atau persamaan tersebut. Menurut seorang ahli Van Apeldoorn, perbandingan hukum tujuannya untuk menyelidiki segala hukum di dunia sebagai objek yang kemudian ilmu pengetahuan tersebut diperdalam.[[25]](#footnote-25) Pakar pakar hukum atau seorang ahli hukum lainnya juga menyampaikan mengenai tujuan dalam mempelajari perbandingan hukum. Seperti yang disebutkan dibawah ini:

1. Subekti

Subekti menyebutkan bahwa ada 3 (tiga) tujuan atas perbandingan hukum, antara lain:

* Perbedaan (selisih) terkait sistem hukum
* Latar belakang dari suatu sistem hukum
* Faktor yang membangun adanya sebuah persamaan

1. Peter De Cruz

Peter De Cruz menilai bahwa ada 5 tujuan atau fungsi dari mempelajari perbandingan hukum,antara lain:[[26]](#footnote-26)

* Perangkat konstruksi
* Sebagai displin akademis
* Bantuan untuk legislasi serta perubahan hukum yang tentunya mengikuti zaman
* Wadah untuk memperluas wawasan terkait peraturan hukum asing
* Berperan untuk penyautuan hukum serta harmonisasi hukum yang sistematik

Perbandingan hukum memiliki beberapa tujuan dari tujuan teoritis, tujuan praktis, tujuan politis, dan tujuan pedagogis. Berikut penjelasan mengenai beberapa tujuan atas mempelajari perbandingan hukum:[[27]](#footnote-27)

1. Tujuan teoritis

Guna mendefiniskan sampai menjabarkan bahwa hukum bersifat universal yang merupakan gejala dunia. Ilmu pengetahuan hukum dituntut untuk mengerti terkait gejala gejala tersebut baik di masa yang sudah lewat atau masa yang nantinya akan datang.

1. Tujuan praktis

Tujuan ini lebih condong ke arah pembentukan undang – undang, hakim, serta profesi penegak hukum sebagai pembaharuan hukum.

1. Tujuan politis

Dipertahankannya *“status quo”* hanya untuk memahami komparasi hukum tidak dengan diadakannya sebuah perubahannya atas dibandingkannya sebuah hukum

1. Tujuan pedagogis

Tujuan ini lebih kearah untuk kepentingan akademisi seperti contohnya mahasiswa. Mahasiswa diharapkan mendapat wawasan yang luas atas pembelajaran perbandingan hukum sehingga mahasiswa atau akademisi lainnya dapat berpikir secara inter dalam mempelajari hukum asing serta displin ilmu dengan mengasah penalarannya.

1. **Manfaat Perbandingan Hukum**

Mempelajari studi perbandingan hukum tidak serta – merta hanya untuk mendapat informasi mengenai persamaan atau perbedaan sistem hukum negara satu dengan negara lainnya. Ada banyak manfaat serta keuntungan dalam mempelajari studi komparasi atau perbandingan hukum.

Ahli – ahli hukum menyatakan ada 4 (empat) manfaat dalam studi perbandingan hukum. Manfaat tersebut antara lain seperti dibawah ini:

1. Akan terciptanya suatu kesatuan hukum atau unifikasi hukum.
2. Harmonisasi hukum dapat terealisasikan dimana hukum mampu berdiri. sendiri tetapi tetap saja dapat berjalan beriringan.
3. Mencegah *chauvinisme* hukum nasional.
4. Menambah wawasan mengenai hukum negara asing.

Manfaat perbandingan hukum lainnya disebutkan juga oleh beberapa pakar hukum ternama, seperti sebagai berikut:[[28]](#footnote-28)

Pemahaman Sudarto atas adanya studi manfaat perbandingan hukum secara umum:

1. Berbagi wawasan dengan orang yang memiliki keingintahuan tinggi atas studi ini.
2. Mendalami definisi terkait pranata masyarakat serta kebudayaan sendiri.
3. Membangun pemikiran yang kritis atas sistem hukum negara sendiri.

Sunaryati Hartono menyimpulkan manfaat perbandingan hukum sebagai berikut:

1. Kepentingan yang bersifat sama menimbulkan munculnya sistem pengaturan yang identik pula.
2. Sistem yang berbeda dikarenakan adanya kepentingan yang spesifik berdasarkan perbedaan historikalnya.

Uraian diatas dapat disimpulkan bahwa mempelajari perbandingan hukum itu memiliki manfaat untuk kepentingan manusia. Menurut penulis dalam mempelajari perbandingan hukum dapat menambah wawasan mengenai sistem hukum yang terbaik karena studi ini sendiri berkenaan dengan membanding – bandingkan 2 (dua) sistem hukum positif dari 2 (dua) negara yang berbeda. Atas hal ini, penulis membandingkan konsep bank tanah negara Indonesia dengan Belanda.

## Tinjauan Umum Tentang Reforma Agraria

1. **Pengertian Agraria**

Agraria sendiri memiliki beberapa definisi yang berbeda dari sudut pandang yang berbeda pula. Secara terminologi Bahasa latin, “agraria” berasal dari 2 (dua) kata *ager* yang artinya tanah atau dapat dikatakan pula sebidang tanah dan *agrarius* dapat diartikan sebagai persawahan, pertanian, dan perladangan.[[29]](#footnote-29) Artinya yang berkaitan dengan segala yang menjurus pada bidang tanah yang digarap oleh manusia.

Selain pengertian agrarian dalam terminoli latin diatas, penulis mengumpulkan pengertian atau arti kata dari agraria yang lebih luas dari beberapa bahasa yang berbeda, diantaranya sebagai berikut:[[30]](#footnote-30)

1. Bahasa Belanda, Agraria dalam bahasa Belanda dinamai dengan *akker* artinya yakni tanah pertanian.
2. Bahasa Yunani, Agrarian disebut dengan *agros* yang mana artinya adalah tanah atau ladang pertanian.
3. Bahasa Inggris, Bahasa inggris sendiri menyebut agraria dengan *agrarian*. Mendefinisikan sebagai tanah yang hendak digunakan sebagai pertanian.
4. Dalam KBBI, Kamus Besar Bahasa Indonesia menjabarkan arti agrarian sebagai kepentingan lahan pertanian serta kepemilikan tanah.

Pengertian agraria juga disebutkan di dalam UUPA menurut buku Boedi Harsono. Meskipun dalam UUPA tidak disebutkan secara gamblang apa definisi dari agraria tetapi dalam pasal pasal serta penjelasannya didapati pengertian agraria dalam artian yang sangat luas.

Disebutkan definisi dari agraria yang disebut sangat luas tersebut meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bahkan ruang angkasa. Hal tersebut dituangkan dalam pasal 1 ayat (2) UUPA. Diksi bumi mengandung makna permukaan bumi atau tanah, kemudian bawah tubuh bumi, sampai pada yang berada di bawah air. Ini diatur dalam pasal 1 ayat (4) jo. Pasal 4 ayat (1).[[31]](#footnote-31)

Jadi dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa tanah tidak hanya permukaan bumi yang ada diatas daratan, namun juga tanah meliputi bagian permukaan bumi yang letaknya ada dibawah air. Singkatnya agraria itu istilah atau bahasa yang konsepnya membahas terkait bumi, tanah, air, ruang angkasa, bahkan sampai pada kekayaan alam yang ada di dalamnya.

1. **Pengertian Hukum Agraria**

Hukum agraria merupakan salah satu aspek hukum yang penting dan memiliki kaitan erat dengan kehidupan manusia. Merupakan aspek hukum yang penting dan memiliki kaitan erat dengan kehidupan manusia karena hukum agraria sendiri itu mengatur mengenai bumi, ruang angkasa, air, kekayaan alam, serta yang terakhir tanah yang mana merupakan salah satu objek yang akan diangkat penulis dalam penelitian ini. Tanah adalah salah satu instrumen utama dalam kehidupan manusia baik sebagai bahan penghasilan atau pendapatan atau tempat untuk mendirikan suatu bangunan atau rumah.

Sebelum masuk ke pengertian hukum agraria sendiri, perlu diketahui bahwa Hukum Agraria pada zaman Hindia Belanda mulanya dibentuk dengan prioritas tujuan untuk dikembangkannya PMA (Penanaman Modal Asing) di berbagai perkebunan. Dengan adanya hal tersebut mengakibatkaan dikeluarkannya Undang – Undang yakni *Agrarische Wet*  yang dimuat dalam *staatblad*.[[32]](#footnote-32)Namun seiring berjalannya waktu sejak kemrdekaan Indonesia, peraturan yang diciptakan oleh pemerintah Hindia Belanda dihapus.

Pemrintah Indonesia setelah kemerdekaannya bersinergi untuk membuat Undang – Undang sendiri yang berkaitan dengan tatanan pertanahan. Pemerintah memerlukan peraturan yang mengatur bagaimana tanah akan dikelola dalam segi hukum, sehingga hukum pertanahan di Indonesia menjadi lebih efesien dan efektif. Pemerintah mengeluarkan Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang kemudian kerap disebut dengan Undang – Undang Pokok Agraria. UUPA ini menghapus pengaturan tanah pemerintah Hindia Belanda digantikan dengan Hukum Pertanahan Indonesia, sehingga UUPA menjadi dasar hukum tertinggi di ranah pertanahan[[33]](#footnote-33).

Definisi umum hukum agraria adalah kumpulan aturan hukum yang mengatur terkait agraria yang bersumber pada aturan tertulis bahkan sampai aturan yang berkembang di masyarakat atau aturan tidak tertulis. Hukum Agraria juga mengatur hak dan kewajiban hukum mengenai kepemilikan tanah, hubungan hukum yang menuju pada agraria, kemudian akibat dan sanksi hukum.[[34]](#footnote-34)

Pengertian Hukum Agraria di dalam UUPA bukan semata – mata hukum yang berdiri sendiri melainkan seperti sebuah kelompok berbagai bidang hukum yang mana diatur sebuah penguasaan masing masing terkait sumber daya alam yang dibahas di dalamnya. Kelompok bidang hukum yang dimaksud ini antara lain seperti:[[35]](#footnote-35)

1. Hukum Tanah

Diaturnya penguasaan permukaan bumi atau penguasaan atas tanah.

1. Hukum Air

Diaturnya penguasaan hak ha katas air.

1. Hukum Pertambangan

Undang – Undang Pokok Pertambangan mengatur terkait hak penguasaan bahan galian.

1. Hukum Perikanan

Diaturnya ranah penguasaan atas kekayaan alam yang ada dalam air.

1. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur – Unsur Dalam Ruang Angkasa

Pasal 48 UUPA mengatur hak penguasaan atas tenaga serta komponen ruang angkasa.

Disimpulkan bahwa Hukum Agraria di Indonesia dibentuk bukan hanya semata mata untuk menggantikan hukum pada zaman pemerintah Hindia Belanda. Namun ditinjau melalui tujuannya sebagai cara pemerintah dalam mengatur pemanfaatan tanah, perairan, ruang angkasa, serta pemanfaatan seluruh kekayaan alam semesta dari diatas permukaan tanah sampai pada dibawah permukaan tanah.

1. **Pengertian Reforma Agraria**

Seorang ahli Ben Couisin mengungkapkan bahwa terdapat perbedaan antara *agrarian reform* dengan *landreform.* Dijelaskan dalam pendapatnya bahwa *Landreform* lebih menitikberatkan pada hak atas tanah dengan khasnya masing masing, kekuatan serta distribusi, sedangkan reforma agraria cakupannya lebih luas lagi tidak terbatas hanya sekedar seperti konsep *landreform.*[[36]](#footnote-36) Cakupan reforma agraria dimulai dari hubungan produksi serta distribusi di pertanian terkait yang kemudian terhubung ke struktur yang lebih luas jangkauannya, seperti kaitannya dengan ekonomi dan politik.

Reforma Agraria termasuk dalam program ekonomi dan politik, hal ini dikarenakan reforma agraria menuju pada perombakan penguasaan atas tanah pada praktik lapangannya serta pemanfaatan atas komponen – komponen agraria untuk memajukan ekonomi yang merata bagi seluruh rakyat.

Arti Reforma Agraria jika ditinjau dari sudut etimologis, merupakan bentuk pembaruan kemasyarakatan yang dilaksanakan dengan sadar demi tercapainya suatu sistem agraria yang menguntungkan bagi masyarakat desa.[[37]](#footnote-37) Maksudnya menguntungkan adalah perubahan sistem agraria menjadi suatu yang lebih adil dan merata bagi masyarakatnya.

Jika Ben Couisin memaparkan bahwa terdapat perbedaan pemahaman atau arti mengenai *agrarian reform* dengan *landreform*, hal ini tentu berbanding terbalik dengan Michael Lipton. Michael Lipton dalam bukunya mengidentikan keduanya dalam sebuah aktivitas dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakat kurang mampu dengan cara pemekaran wilayah atau tepatnya redistribusi kepemilikan, memenuhi kewajiban atas adanya kalim terkait tanah, hak hak atas lahan hijau sehingga terjadi peningkatan pendapatan untuk mereka.[[38]](#footnote-38)

Reforma Agraria merupakan suatu bentuk penataan ulang atau restrukturisasi kepemilikan, penguasaan, serta pemanfaatan komponen agraria. Namun Reforma Agraria ini lebih menfokuskan pada redistribusi serta penataan ulang tanah sehingga terciptanya suatu kehidupan masyarakat yang adil dan merata.

Tujuan Reforma Agraria dapat ditinjau dari berbagai sudut pandang spesifik yang berbeda seperti sosial ekonomis, sosial politis, dan mental psikologis.[[39]](#footnote-39) Penjelasannya antara lain:

1. Sosial ekonomis

Membenahi serta meningkatkan pendapatan ekonomi rakyat, menyempurnakan produksi dalam negeri berkaitan dengan sector pertanian yang mana tujuannya untuk meningkatkan penghasilan rakyat.

1. Sosial politis

Mewujudkan pembagian yang adil dan merata dengan menghapus sistem tuan tanah atau kepemilikan tanah lebih dari batas yang telah ditentukan (batas maksimum).

1. Mental psikologis

Memberikan keepastian hak atas kepemilikan tanah sehingga menimbulkan eratnya hubungan antara pemilik lahan dengan penggarap lahan.

Tujuan pelaksanaan Reforma Agraria singkatnya adalah seluruh tanah tanah di distribusikan untuk kemakmuran rakyat. Selain itu reforma agraria juga berambisi untuk melakukan perubahan atas penguasaan dan pemilikan tanah yang tidak seimbang. Ketidak seimbangan tersebut jika di jabarkan berupa: [[40]](#footnote-40)

1. Disparitas terkait penguasaan tanah dari sisi sektoral

Jika dimonitori tiap tahunnya banyak terjadi permasalahan mengenai ketimpangan yang besar bagi tanah pertanian. Atas dasar peristiwa tersebut, reforma agraria memiliki peran yang penting secara sectoral dengan memploting tanah secara merata. Plotingan tersebut harus merata dalam segala aspek atau komponen pemanfaatan tanah baik dari pertanian, kehutanan, perkebunan, pertambangan, serta perumahan.

1. Disparitas terkait pemilikan serta penguasaan dari sisi horizontal

Horizontal dijelaskan sebagai antar masyarakat sedangkan vertical yakni tanah negara. Ketimpangan tanah umumnya terjadi karena adanya kebutuhan tanah yang tidak seimbang dengan ketersediaan tanah. Ketimpangan tersebut mengarah pada penguasaan atas tanah. Ini juga menjadi latar belakang mengapa reforma agraria dibutuhkan.

Sejatinya ada beberapa konsep sebagai dasar pelaksanaan reforma agraria di Indonesia. [[41]](#footnote-41)Ada 3 (tiga) yang mendasari pelaksaan reform agraria, antara lain:

1. Persepsi *landreform*

Memprioritaskan keadilan yang merata dengan perombakan ulang untuk restrukturisasi penguasaan atas kepemilikan tanah.

1. Persepsi *access reform*

Akses yang dimaksud dalam point ini adalah mengenai sarana prasarana bagi petani untuk mendapatkan izin dalam perekonomian kawasan desa sehingga pemanfaatan atas tanah menjadi lebih produktif. Sarana prasarana yang dimaksud seperti pengairan, jalan, pemasaran produksi, dan lainnya yang mendukung pemanfataan ekonomi atas sebuah lahan.

1. *Regulation form*

Ini memuat mengenai bagaimana regulasi regulasi atau pengaturan hukum dapat melindungi hak seluruh rakyat.

## Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. **Pengertian Tanah**

Seperti yang sudah penulis jelaskan pada uraian sebelumnya, tanah merupakan komponen agraria yang sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Dari sisi agraria, tanah masuk dalam bagian permukaan bumi. Manusia merupakan individu yang kehidupannya tidak bisa lepasdari tanah. Tanah merupakan instrumen utama yang mana keberaadaannya memiliki pengaruh dalam menunjang kehidupan manusia dari segala sisi. Baik untuk kehidupan, pertanian, wadah penghasilan atau pendapatan rakyat, serta sebagai sarana pembangunan individu sampai pembangunan nasional.

Tanah seringkali disebut juga sebagai lahan. Kedua kata ini sering digunakan secara bergantian, apalagi dalam agraria. Tanah merupakan salah satu komponen sumber daya alam yang jumlahnya relative tetap sehingga semakin lama waktunya maka semakin besar pula nilainya, sehingga tanah seringkali memiliki nilai investasi yang tinggi dan cukup menjanjikan. Tanah juga sebagai sumber penghidupan bagi masyarakat hukum adat. Peran tanah dalam masyarakat adat contohnya sebagai tempat tinggal bahkan sampai tempat penguburan.[[42]](#footnote-42) Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dibagi menjadi beberapa arti, antara lain:[[43]](#footnote-43)

1. Lapisan bumi yang paling atas atau singkatnya permukaan bumi
2. Permukaan bumi yang terdapat batasannya atau dibatasi
3. Daratan
4. Permukaan bumi yang diperintah serta ditempati oleh suatu bangsa sehingga menjadi suatu negara
5. bahan bahan yang berasal dari bumi seperti pasir dan lainnya

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok – Pokok Dasar Agraria (UUPA) menyebutkan pengertian tanah secara yuridis sebagai permukaan bumi yang mengandung hak atas tanah dan diberikannya batasan. Ketentuan tertulis pada hukum tanah pada hakikatnya memang berpatok pada UUPA serta peraturan khusus yang berkenaan dengan tanah. Sedangkan ketentuan atau pengaturan yang tidak tertulis pada hakikatnya bersumber pada hukum yang berkembang di masyarakat atau yang kerap kali disebut dengan hukum adat mengenai tanah.

Hukum tanah mengatur yang berkenaan kumpulan peraturan, kaidah, serta norma tertulis dan tidak tertulis yang mengerucut pada satu objek pengaturan termasuk diaturnya hak hak penguasaan atas tanah yang saling berkaitan sehingga komponen – komponennya tersusun rapi menjadi satu.[[44]](#footnote-44)

Hukum tanah dapat didefinsikan sebagai hubungan hukum yang bersifat public maupun private yang mana kemudiaan dipelajari secara analitis. Hukum tanah memiliki objek yang meliputi penguasaan hak atas tanah. Hak atas tanah mengandung wewenang, kewajiban, serta larangan.

1. **Hak Penguasaan Atas Tanah**

Suatu yang dihubungkan dengan kata hak pasti tidak akan jauh bahasannya dengan hukum. Kata penguasaan dalam Hak Penguasaan Atas Tanah diartikan sebagai suatu kecakapan dalam menguasai atau menduduki suatu hal kepunyaannya sendiri secara menyeluruh. Effendi Perangin mendefinisikan Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) dengan sesuatu yang bersifat kuasa atas kepemilikaannya yang berkaitan dengan tanah atau lahan.[[45]](#footnote-45)

Hukum tanah mengatur penguasaan dalam beberapa artian, salah satunya dalam arti yuridis. Penguasaan dalam artian yuridis memiliki pondasi hukum yang memberikan kewenangannya pada pemilik hak tanah. Singkatnya HPAT merupakan kewenangan pemilik hak atas tanahnya yang sah secara hukum. Suatu hal yang mumpuni dan diperbolehkan, diharuskan, atau dibatasi untuk dilakukan merupakan inti atau isi atau kriteria dari hak penguasaan.

Perspektif lainnya dari HPAT juga diaturnya suatu masalah yang berkenaan pada pembuktian atas penghapusan, yang mana juga ditempatkannya suatu hal tertentu yang memiliki kaitan dengan penciptaannya di dalam hukum yang spesifik serta ditempatkannya suatu yang berkenaan dengan kewajibannya dengan hak atas suatu peraturan.

Pembagian hak hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional dapat dijabarkan diantaranya yakni:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah

Subjek dalam hak bangsa ini yakni seluruh rakyat yang mengakui bahwa mereka bersatu sebagai Bangsa Indonesia. Cakupan tanah dalam hak bangsa ini meliputi seluruh tanah yang berada dari sabang sampai dengan Merauke atau seluruh kawasan Negara Republik Indonesia

Hak bangsa Indonesia memiliki 2 (dua) unsur dalam rangka mengatur serta memimpin penguasaan dan pemakaian tanah yang dimilikinya, unsur tersebut berupa unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan. Dalam hak bangsa ini terdapat hak milik perorangan atas tanah.

Disebutkan dalam pasal 1 ayat (1) – (3) UUPA:

1. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
2. Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang ada di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.
3. Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air, dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi

Hak bangsa Indonesia merupakan suatu hak yang mana tahtanya paling tinggi dalam Hukum Tanah Nasional sebagai hak penguasaan atas tanah.

Sehingga dapat penulis simpulkan bahwa eksistensi dari hak bangsa merupakan anugerah dari Tuhan YME melalui hubungan hukum yang saling berkesinambungan dengan tujuan menyamai tekad seluruh rakyat untuk bersatu menjadi Bangsa Indonesia.

1. Hak menguasai negara atas tanah

Pasal 2 ayat (2) UUPA merumuskan kewenangan Negara dalam hak menguasai negara atas tanah sebagai berikut:[[46]](#footnote-46)

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dengan bumi,, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan wewenang yang dirumuskan ayat (2) diatas, hak menguasai negara seluruhnya dengan pasti digunakan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang berdaulat, merdeka, adil, dan makmur. Serta wewenang tersebut dapat diimplementasikan ke daerah Swatantra maupun masyarakat adat asal tidak bertolak belakang atau melanggar kepentingan nasional berdasarkan peraturan yang berlaku.

Yang menjadi subjek dari hak menguasai negara ini adalah negara sendiri sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas seluruh rakyat Indonesia. Cakupan tanahnya semua tanah di kawasan negara untuk tanah yang tidak, belum, bahkan sudah dihaki dengan hak – hak perorangan.

UUPA menyebutkan tanah - tanah yang belum dihaki dengan hak perorangan sebagai tanah – tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau kerap kali disebut dengan “tanah negara” atau “milik negara”. Sedangkan tanah yang sudah dihaki disebut dengan “tanah – tanah hak”. Contohnya seperti tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Usaha, dll.

Diperinci dalam kewenangan penguasaannya, pengertian tanah negara disebutkan sebagai berikut:[[47]](#footnote-47)

1. Tanah – tanah wakaf

Berupa tanah hak milik yang sudah diwakafkan.

1. Tanah – tanah hak pengelolaan

Tanah ini merupakan pelimpahan atas pelaksanaan sebagian dari hak menguasai negara yang mana tanah ini dikuasai dengan hak pengelolaan.

1. Tanah – tanah hak ulayat

Tanah yang mana dikuasai oleh masyarakat hukum adat territorial.

1. Tanah – tanah kawasan hutan

Tanah ini juga merupakan pelimpahan atas hak menguasai negara yang diatur dalam Undang – Undang Pokok Kehutanan.

1. Tanah – tanah kaum

Berbeda dengan tanah hak ulayat, tanah ini dikuasai oleh masyarakt hukum tanah geologis.

1. Tanah – tanah sisanya

Yang bukan merupakan tanah tanah diatas dan dikuasai oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sebelum UUPA berlaku sebagai dasar hukum pertanahan Indonesia, ada konsep *domein-verklaring* dalam Hukum Tanah Administratif yang mana konsep ini merupakan sistem dari pemerintahan Belanda dan telah dicabut. UUPA menyebutkan bahwa negara hanya menguasai bukan memiliki, berbeda dengan *domein-verklaring* yang menganggap negara sebagai individu sehingga berlakunya hak perorangan atas tanah.

1. Hak ulayat masyarakat hukum adat

Hak ulayat eksistensinya diakui oleh masyarakat hukum adat. Hak ulayat diatur dalam pasal 3 UUPA. Singkatnya hak ulayat merupakan sekumpulan kewajiban dan kewenangan suatu masyarakat yang konsepnya menitikberatkan pada masyarakat hukum adat yang berkaitan dengan tanah di kawasan tempat tinggalnya.

Subjek pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat itu sendiri. Terbagi menjadi 2 (dua) yakni territorial berdasarkan tempat tinggal dan genealogic berdasarkan pertalian darah. Objek tanah yang di haki meliputi semua tanah yang termasuk dalam kawasan masyarakat hukum adat itu sendiri. Hak ulayat sendiri dapat terjadi dilatar belakangi oleh adanya pemisahan yang berasal dari induk masyarakat adat menjadi masyarakat hukum adat yang cakupannya lebih kecil dan mandiri. [[48]](#footnote-48)

1. Hak perseorangan atas tanah

Hak perseorangan atas tanah terbagi menjadi beberapa bagian, diantaranya:

1. Hak Atas tanah

Hak atas tanah ini merupaka hak individu yang bersumber langsung dari hak bangsa. Hak atas tanah membagi pula penggolongan tanah menjadi primer dan sekunder.

Maksudnya primer adalah hak atas tanah yang dapat dikuasai langsung serta sifatnya dapat dipindahkan oleh subjek hukumnya sendiri kepada pihak lain. Yang termasuk dalam hak atas tanah primer antara lain:[[49]](#footnote-49)

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak pengelolaan

Maksudnya sekunder itu hak atas tanah memiliki sifat yang sementara atau jangka waktu yang dimilikinya cenderung lebih singkat. Yang termasuk dalam hak atas tanah sekunder antara lain:

1. Hak Sewa
2. Hak Tanggungan
3. Hak Gadai
4. Wakaf Tanah Hak Milik

Disebutkan dalam pengertiannya sebagai hak untuk melaksanakan kendali atas tanah yang statusnya bekas tanah hak milik serta digunakan pemilik terkait dengan tujuan kepentingan peribadatan dengan dasar syariat Islam.

Wakaf tanah milik diatur serta dilindungi oleh Pemerintah Pusat hal ini disinggung dalam pasal 49 ayat (3) UUPA. Hal ini dikarenakan wakaf tanah juga termasuk suatu permasalahan yang penting bagi pemerintah.

1. **Hak Atas Tanah**

Definisi hak atas tanah menurut UUPA merupakan hak dimana diberikannya wewenang untuk menggunakan tanah yang kemudian peruntukannya kepada individu atau orang serta badan hukum yang hanya dimaksudkan sebagai pengelolaan permukaan bumi (tanah).[[50]](#footnote-50) Payung hukum ketentuan pokok hak atas tanah di Indonesia ada diatur dalam pasal 4 UUPA.

Wewenang yang dimaksud ini seperti menggunakan haknya untuk mendirikan sebuah bangunan atau bukan bangunan (pertanian, perladangan, dll), penggunaan ruang dibawah maupun diatas tanah. Hak atas tanah selain memeberikan wewenang kepada pemilik tanah juga memberikan kewajiban bagi pemilik hak. Hak atas tanah memiliki tujuan terkait dengan peningkatan nilai ekonomi demi kesejahteraan rakyat dan kemakmuran rakyat berkenaan dengan tanah yang mana hal ini telah menjadi cita cita bangsa Indonesia.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara yang memiliki beberapa jenis hak. Disebutkan jika seseorang memiliki hak atas tanah berupa hak milik maka statusnya yang paling kuat diantara hak hak lain yang diatur dalam UUPA. Ditegaskan bahwa hak atas tanah tidak berarti apabila pemilik haknya tidak memiliki kekuasaan untuk mengelola atau menggunakan tanah.

UUPA membagi hak atas tanah menjadi beberapa jenis terdiri dari hak primer dan hak sekunder atau yang sifatnya sementara. Hak primer pada hak atas tanah ini hakikatnya bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia yang mana bisa dimiliki individu bahkan badan hukum. Sedangkan hak sekunder adalah hak yang dimana sifatnya sementara.

Hak – hak atas tanah yang merupakan hak primer yang disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik

Hak milik tercantum dalam pasal 20 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai hak yang memiliki sifat temurun, terkuat, serta terlengkap. Temurun maksudnya terus menerus, jika pemilik haknya meninggal maka dapat digantiikan oleh penerus atau ahli waris sahnya. Terkuat menggambarkan bahwa hak milik tidak memiliki batas atau jangka waktu serta terdapat tanda bukti yang dimiliki dan telah terdaftar maka dari itu hak milik dikatakan terkuat dibanding hak lainnya dalam UUPA. Sedangkan terpenuhi, dalam hak milik ini kewenangannya sangat luas dan bisa dijadikan induk atas hak lainnya seperti hak sewa, hak gadai, hak kontrak, dll sehingga dapat disimpulkan bahwa hak milik itu tidak berinduk pada hak lainnya.

Seperti yang sudah penulis sampaikan sebelumnya, bahwa hak milik adalah hak yang paling kuat diantara hak lainnya di dalam UUPA. Dikarenakan hak milik tidak ada batasan waktu tertentu dan dapat dipertahankan oleh pihak lain. Hak milik memiliki pengertian yang mana adanya suatu pemeberian pada pemilik dengan tujuan diteruskannya hak lain atas tanah dibawah kuasanya.

Hak milik atas tanah ini dalam ketentuan UUPA merupakan hak yang termasuk dalam konsep hak atas tanah yang bersifat primer. Maksudnya bersifat primer yakni hak ha katas tanah yang mana dapat dimilki secara langsung oleh individua tau badan hukum dalam jangka waktu lama serta dapat dialihkan pada pihak lain melalui proses pewarisan.

Subjek dari hak milik harus merupakan individu / perorangan yang warga negaranya Indonesia saja, dalam artian WNI tidak boleh memiliki hak milik atas tanah. Selain itu, badan hukum juga merupakan subjek hak milik atas tanah.

Hak milik atas tanah dapat terjadi karena adanya aspek aspek seperti berikut ini:

1. Hukum adat

Sumbernya berasal dari pembukaan tanah hutan dengan status tanah ulayat.

1. Penetapan pemerintah

Sumbernya dari tanah negara, yang mana tanah negara itu sendiri hasil pemberian instansi yang berwenang.

1. Ketentuan Undang – Undang

Sumbernya dari konversi, maksudnya konversi itu perubahan dari hak – hak atas tanah yang berpatok pada keputusan UUPA.[[51]](#footnote-51)

Hak milik sifatnya dapat beralih disebabkan karena adanya suatu proses pewarisan tanpa adanya wasiat serta pengalihan hak seperti tukar menukar, hibah, serta jual beli.

Hak milik juga dapat dihapus, penghapusan hak milik tentunya disebabkan karena berbagai faktor diantaranya yakni:

1. Tanah yang berpindah atau jatuh ke Negara, sebabnya karena:
2. Haknya yang telah dicabut;
3. Penyerahan hak milik oleh pemiliknya sendiri secara suka rela;
4. Tanahnya merupakan tanah terlantar;
5. Subjek hukum yang tidak memenuhii syarat seperti dibawah pengampuan wali atau masih diibawah umur.
6. Objek tanah tersebut musnah.[[52]](#footnote-52)
7. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dapat didefinisikan sebagai hak yang mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara secara langsung untuk kepentingan pertanian, perikanan, bahkan peternakan dalam jangka waktu tertentu.

Subekti dan R.Tjitrosudibio menyebutkan HGU ialah suatu hak kebendaan yang digunakan dengan tujuan menarik pendapatan sebanyak mungkin untuk waktu yang lama yang berasal dari tanah orang lain dengan membayar dengan jumlah tertentu tiap tahunnya.[[53]](#footnote-53)

Tidak semua tanah dapat dijadikan sebagai objek HGU. Tanah tanah yang dikecualikan dalam objek HGU, antara lain:

1. Tanah yang sudah dijadikan perkampungan masyarakat
2. Tanah yang dijadikan sebagai usaha yang menetap oleh rakyat
3. Tanah yang dianggap sebagai tanah kepentingan pemerintah

Subjek dalam HGU ini merupakan warga negara Indonesia serta badan hukum. Warga negara Indonesia merupakan individu yang bukan merupakan dibawah pengampuan atau orang yang belum dewasa secara hukum. Badan hukum yang dimaksud merupakan badan hukum yang sesuai syarat seperti didirikan susai dengan peraturan Indonesia serta bertempatan di Indonesia.

Jangka waktu tersebut yakni 35 tahun serta dapat diperpanjang dengan rentang paling lama 25 tahun. Hak Guna Usaha diatur dalam pasal 28 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria serta sifatnya dapat dialihkan ke pihak lain. Hak guna usaha mengatur mengenai ketentuan tanah yang berbeda untuk perorangan dengan perusahaan yakni minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar.

Terkait peralihan dalam Hak Guna Usaha terjadi karena beberapa faktor diantaranya:

1. Pemilik hak telah meninggal dunia
2. Terjadi perbuatan hukum seperti tukar menukar, jual beli, penyertaan modal, sertta hibah secara sengaja oleh pemilik hak.

Seperti hak milik, HGU juga bisa dihapuskan. Faktor – faktor yang melatarbelakangi hal tersebut:

1. Jangka waktu berakhir
2. Suatu syarat yang gagal dipenuhi
3. Dilepas secara sukarela oleh pemiliknya
4. Dicabut demi kepentingan umum
5. Tanah yang termasuk tanah terlantar
6. Objek tanah yang musnah[[54]](#footnote-54)
7. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dalam pasal 35 ayat (1) UUPA mengartikan sebagai hak mendirikan serta memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan batas waktu paling lama 30 tahun serta dapat pula diperpanjang paling lama 20 tahun. Sehingga dapat disimpulkan bahwa HGB tidak sama dengan pemegang hak milik dimana tempat banguna tersebut didirikan atau bukan miliknya sendiri.

Subjek hukum HGB yakni warga negara Indonesia serta badan hukum yang pendirian serta berkedudukan di Indonesia. Jika subjek hukum tersebut tidak memenuhi syarat maka ketentuannya dalam waktu 1 tahun diharuskan untuk melepaskan HGB tersebut pada pihak lain yang memenuhi syarat atas subjek hukum HGB. Jika tidak segera dialihkan, maka tanah akan jatuh ke Negara dan menjadi Tanah Negara.

Terjadinya HGB dalam pasal 37 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 dikarenakan oleh:

1. Penetapan pemerintah, tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara
2. Tanah milik, maksudnya dilatar belakangi oleh perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak yang memperoleh tanah HGB sehingga timbulah hak tersebut.

Hapusnya HGB dibarengi dengan hapusnya Hak Tanggungan. HGB dapat hapus dikarenakan:

1. Jangka waktunya yang berakhir
2. Karena ada suatu klausul tidak dipenuhinya syarat sehingga dihentikan sebelum waktunya berakhir
3. Dilepas oleh pemilik haknya
4. Dicabutnya hak ini dikarenakan untuk kepentingan umum
5. Tananhnya ditelantarkan
6. Tanahnya musnah atau hilang[[55]](#footnote-55)
7. Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak digunakan dengan tujuan untuk memakai serta memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah kepunyaan individu lainnya. Jika milik individu atau perorangan maka berdasarkan perjanjian. Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan tanah negara atau tanah milik orang lain, yang memebrikan wewenang serta kewajiban dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik hak tanah tersebut namun bukan perjanjian sewa menyewa atau pengolahan tanah.

Subjek hak pakai menjadi beda dengan hak lainnya. Dalam hak pakai Warga Negara Asing (WNA) bisa memiliknya dengan syarat bahwa ia tinggal di Indonesia. berarti yang menjadi subjek dalam hak pakai ini Warga Negara Indonesia (WNI), WNA yang bertempat tinggal di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta bertempatan di Indonesia, serta badan hukum asing yang man memiliki perwakilan di Indonesia.

Dalam terjadinya hak pakai terdapat asal tanah untuk hak ini, menurut pasal 41 ayat (1) UUPA diketahui meliputi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, serta tanah milik orang lain.

Hapusnya hak pakai dikarenakan oleh beberapa sebab atau faktor, antara lain:

1. Berakhirnya jangka waktu baik dalam keputusan pemberian atau perjanjian pemberian.
2. Dibatalkan secara paksa oleh pejabat yang berwenang atau adanya suatu pelanggaran atas suatu kewajiban atau tidak terpenuhinya syarat dalam perjanjian pemberian.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemilik haknya.
4. Dicabut.
5. Ditelantarkan.
6. Objek tanahnya musnah.
7. Pengalihan tanah hak pakai kepada seseorang yang dianggap memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai
8. Hak pengelolaan

Hak pengelolaan dalam kajian studi A.P Parlindungan berasal dari istilah Belanda *Beheersrecht* yang jika diterjemahkan menjadi hak penguasaan. Hak pengelolaan yakni hak menguasai dari negara yang sebagian dari pelaksanaan kewenangannya diberikan pada pemilik haknya tentu saja atas dasar pemanfaatan tanah untuk berbagai kepentingan, serta diserahkannya secara bekerjasama mengenai bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga.[[56]](#footnote-56)

Hak ini untuk permulaan berjangka waktu maksimalnya 30 tahun yang kemudian dapat diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun, kemudian dapat diperbaharui haknya maksimal lamanya 30 tahun.

Hak pengelolaan subjeknya tidak untuk individu / perorangan, baik itu WNA maupun WNI sendiri. Dan juga subjeknya bukan untuk sembarang badan hukum. Badan hukum yang diatur sebagai subjek hak pengelolaan yakni yang tergolong badan hukum pemerintah yang bergerak dalam pelayanan public ataupun bisnis. Contohnya seperti Badan Usaha Milik Negara / Badan Usaha Milik Daerah dan PT Persero.

Hak – hak atas tanah yang merupakan hak sekunder atau kerap kali disebut dengan hak yang sifatnya sementara yang mana diatur dalam pasal 53 UUPA adalah sebagai berikut:

1. Hak sewa

Hak sewa atau kerap disebut dengan hak sewa untuk bangunan ialah hak miliki seseorang atau badan hukum untuk membangun tanah milik orang lain tersebut menjadi bangunan dengan syarat membayar sejumlah uang dengan maksud sewa di rentang waktu yang sudah disetujui oleh antar 2 pihak. Jika yang disewakan adalah tanah kosong kemudian penyewa membuat bangunan diatas tanah tersebut, maka secara hukum sah bahwa bangunan tersebut milik si penyewa.

Subjek hak sewa yang menjadi pemegang hak sewa bisa Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing yang bertempatan di Indonesia, badan hukum yang didirikan dan bertempatan di Indonesia, Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu dalam hak sewa pada hakikatnya dapat diperjanjang atau diperbaharui tergantung kesepatakan dalam perjanjian yang telah dibuat diantara para pihak yang terlibat. Hapusnya hak sewa atas tanah dapat terjadi apabila waktunya berkahir, diakhiri secara paksa sebelum jangka waktu yang disepakati selesai, dilepas, serta dicabut.[[57]](#footnote-57)

1. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas hak atas tanah dengan maksud untuk pelunasan berkenaan dengan utang yang mana kreditur memiliki kedudukan tertinggi. Hak tanggungan merupakan kewenangan kreditur dalam berbuat sesuatu seperti mengambil hasilnya dengan tujuan pelunasan hutang yang mana menjadikan hak ini sebagai agunan sebagai jaminan atas debitur cedera janji.

Objek hak tanggungan ialah hak atas tanah, subjek hak tanggungan dibagi menjadi pemberi hak yang memiliki kewenangan untuk melaksanakan suatu peristiwa hukum terhadap hak atas tanah dan penerima hak yang merupakan individu atau badan hukum yang memiliki posisi sebagai pihak yang menerima pelunasan hutang piutang tersebut. Subjek atas hak tanggungan meliputi Warga Negara Indonesia serta badan hukum. Warga Negara Asing dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat sebagai berikut:[[58]](#footnote-58)

1. Bertempat tinggal atau hidup di Indonesia dalam waktu tertentu
2. Memiliki suatu usaha yang dijalankan di Indonesia
3. Kredit tersebut digunakan sebagai keperluan pembangunan di kawasan Negara Indonesia

Terdapat 4 (empat) yang menjadi faktor atas happusnya hak tanggungan, diantaranya:

1. Hapusnya suatu hutang tersebut yang dijamin dalam hak tanggungan
2. Dilepasmya hak tanggungan itu sendiri oleh pemegang hak
3. Ketua pengadilan negeri yang menetapkan pembersihan hak tanggungan
4. Terjadi penghapusan berkenaan dengan hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan[[59]](#footnote-59)
5. Hak Gadai

Hak gadai menurut Wirjono Prodjodikoro merupakan hutang piutang hak atas benda bergerak yang diserahkan oleh penghutang dengan tujuan sebagai jaminan atas hutang tersebut, serta yang memberi hak kepada yang berpiutang untuk membayar terlebih dahulu sehingga tidak perlu berhutang lagi.

Objek dari hak gadai meliputi benda bergerak baik yang berbentuk fisik maupun yang berupak hak. Hak gadai dapat terjadi penghapusan. Gadai akan berakhir karena beberapa alasan, seperti berikut ini:

1. Hapusnya perikatan pokok sebagai jaminan dalam gadai sendiri
2. Lepasnya benda jaminan dari kuasa si pemilik gadai
3. Musnahnya benda jaminan gadai
4. Dilepasnya objek gadai secara sukarela oleh pemilik haknya
5. Terjadi percampuran dari pemegang gadai menjadi pemilik gadai
6. Terjadinya sabotase atau penyalahgunaan oleh pemegang gadai atas benda gadai. [[60]](#footnote-60)

## Tinjauan Umum Tentang Bank Tanah

1. **Pengertian Bank Tanah**

Konsep Bank tanah pada hakikatnya hampir sama dengan Bank Konvensional pada umumnya. Bank Tanah menurut Benhard Limbong yakni suatu konsepsi atas pengelolaan tanah agar lebih terorganisir dengan tujuan sebagai solusi atas permasalahan pemindahan tanah serta pemanfaatan tanah agar tanah tersebut lebih produktif serta efektif.[[61]](#footnote-61) Bank Konvensional menurut Triandaru dan Budi Santoso dalam bukunya diartikan sebagai bank yang aktivitasnya menghimpun dana untuk kemudian disalurkan dengan dikenakannya bunga dalam beberapa hitungan persen sebagai imbalan dari dana tersebut untuk jangka waktu kedepan.[[62]](#footnote-62)

Namun yang menjadi pembeda diantara keduanya yakni objek yang dikelola atau dihimpun. Bank tanah yang dihimpun adalah tanah yang mana akan digunakan untuk kepentingan umum atau bahkan reforma agraria. Keterkaitan antara Bank Tanah dengan Reforma Agraria tentu berkenaan dengan pengambilalihan beberapa kepemilikan tanah tertentu oleh Pemerintah dengan tujuan untuk dikembangkan tanah tersebut demi kebutuhan pembangunan nasional.

Persamaan antara bank tanah dengan bank konvensional hanya berkenaan dengan fungsi intermediasi saja, sedangkan perbedaannya adalah objek yang dikelola. Bank tanah objek yang dihimpun adalah tanah seperti tanah yang diterlantarkan yang mana nantinya akan didistribusikan kembali ke masyarakat sedangkan bank konvensional yang dihimpun adalah uang atau sejumplah dana masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, deposit, dll kemudian di distribusikan lagi pada masyarakat yang membutuhkan sejumlah dana.

Bank tanah dalam melakukan tugasnya yakni memanajemen tanah atau menata tanah – tanah yang belum dikelola atau menata ulang tanah yang statusnya masih belum produktif. Dalam melaksanakan tugasnya, tentu saja membutuhkan tanah untuk dihimpun dan tidak sembarang tanah dapat pemerintah ambil. Terdapat beberapa tanah yang dapat diambil alih oleh pemerintah seperti tanah terlantar, tanah yang ditinggalkan pemiliknya atau kosong, serta tanah yang pemanfaatannya masih minim.[[63]](#footnote-63)

Eksistensi keberadaan Bank Tanah ini dipicu dengan adanya permasalahan pada pengadaan tanah untuk pembangunan. Tahun ke tahun zaman semakin berkembang pembangunan infrastuktur negara pun ikut gencar membutuhkan tanah atau lahan yang besar. Terdapat ketimpangan antara persediaan dengan kebutuhan yang membuat persaingan harga tanah tidak terkendali. Hal seperti itu membuat pembebasan lahan untuk ganti rugi memerlukan biaya yang cukup besar. Namun, selain biaya yang cukup besar, dalam pembebasan lahan juga banyak memakan waktu yang relative lama. Sehingga atas adanya permasalahan itu pemerintah memutar otak dengan mencari alternatif lain yakni melalui bank tanah.

Bank tanah dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 disebutkan sebagai badan hukum atau lembaga negara yang dibentuk langsung oleh pemerintah pusat yang mana kewenangannya dapat menjamin ketersediaan tanah dengan tujuan pemerataan ekonomi. Dalam Perppu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja sebagai pengganti UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja disebutkan pula bahwa bank tanah mempunyai wewenang atau bisa mencabut izin tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya kemudian tanah tersebut dijual kembali dengan harga yang lebih tinggi pada investor.

Maria S.W. Sumardjono menyebutkan definisi Bank Tanah sebagai bentuk aktivitas pemerintah dalam menyediakan tanah yang akan di alokasi penggunannya di kemudian hari. Sri Susyanti menafsirkan bank tanah secara teknis merupakan penerapan atas pengambilalihan lahan terkait penyediaan layanan publik dengan tujuan untuk lebih dikembangkan tanah tersebut guna kepentingan pembangunan dalam jangka waktu kedepannya. Sumardjono menguraikan bank tanah sebagai aktivitas pemerintah atas pengadaan tanah yang akan dialokasikan demi pemanfaatan tanah tersebut di masa yang akan datang. [[64]](#footnote-64)

Bank tanah dalam pelaksanannya tentu saja terdapat kaitannya dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Keterkaitan diantara keduanya itu di latar belakangi oleh kebijakan negara atas pengadaan tanah yang tujuannya guna kesejahteraan untuk masyarakat.

Benhard Limbong menyebutkan terkait bank tanah diistilahkan secara etimologi, yang mana bank tanah berasal dari *land banking* dan *land banks. Land Banking* yang mana jika diterjemahkkan dalam Bahasa Indonesia menjadi “perbankan tanah”. Sedangkan *Land Banks* kerap disebut dengan Lembaga Kerjasama yang bekecimpung dalam pengadaan tanah.

Bank tanah merupakan suatu instrument manajemen tanah yang telah dilaksanakan atau dipraktekan secara nyata di berbagai negara, jadi tidak hanya di Indonesia. Di berbagai negara tersebut, bank tanah digunakan sebagai solusi dalam menangani permasalahan pemindahan tanah serta pemanfaatan tanah agar bisa lebih produktif tanah itu nantinya.

Di benua Eropa, Negara Belanda merupakan salah satu negara yang memberlakukan sistem bank tanah yang menjadikan alternatif dalam pengelolaan tanah yang awalnya dikhususkan untuk tanah tanah pertanian. Belanda memanfaatkan bank tanah ini dalam menunjang sector pertanian, hal ini disebutkan oleh 2 (dua) Lembaga publik Belanda.

Yang pertama, *Dienst Landdelijk Gebied (DLG)* menyebutkan *Land Banking is the structural acquisition and temporary management of land in rural areas by an impartial state agency with the purpose to redistribute and/ot lease out this land with a view to improve the agricuktural structure and/or reallocate the land fot other purposes with a general public interest.*

(Bank Tanah merupakan suatu penggabungan atau akuisisi yang terstuktur serta pengelolaan sementara tanah pedesaan yang dilakukan oleh badan public yang tidak memihak yang mana tujuannya untuk mendistribusikan atau menyewakan tanah untuk memperbaiki struktur pertanian atau bahkan mendistribusikan kembali tanah tersebut demi kepentingan publik lainnya).

Yang kedua, *Domeinen* menguraikan bahwa *Land Banking is a strategic land management as a holding of land for strategic purposes like infrastructure and city extension*. (Bank Tanah adalah suatu pengelolaan tanah yang strategis yang mana berfungsi sebagai tempat pencadangan tanah dengan tujuan untuk infrasturktur serta perluasan kota).[[65]](#footnote-65)

Sehingga pada negara negara Eropa terutama Belanda, awalnya digunakan konsep *land consolidation* pada sektor pertanian. Namun pada akhirnya *land banking* diterapkan untuk kepentingan konsolidasi tata ruang pertanahan, pengendalian nilai tanah, efesiensi pengelolaan tanah, serta pemanfaatan tanah yang efektif untuk menghindari permasalahan dalam pelaksanaan dalam pengembangan wilayah perkotaan.

Seorang ahli dari Belanda, Jack Damen mengartikan bank tanah sebagai:[[66]](#footnote-66)

*Land banking is the structural acquisition and temporary management of land in rural areas by an impartial State agency, with the purpose to redistribute and / or lease out this land with a view to improve the agricultural structure and / or to relocate the land for other purposes with a general public interest.*

(Bank Tanah adalah akuisisi struktural dan pengelolaan sementara lahan di daerah pedesaan oleh sebuah lembaga negara yang bersifat netral, dengan tujuan untuk mendistribusikan dan/atau menyewakan tanah tersebut yang mana maksudnya untuk lebih ditingkatkannya lagi suatu struktur pertanian dan/atau untuk memindahkan tanah untuk tujuan yang mengandung kepentingan umum).

Frank S. Alexander juga dalam pendapatnya menguraikan bahwa bank tanah sebagai:[[67]](#footnote-67)

*Land Banking is the process or policy by which local goverments acquire surplus properties and convert them to productive use or hold them for long-term strategic public purpose. Land banks are public authorities or special purpose not to profit corporation that specialize in lank banking activities. Land banking can be undertaken by other public agencies, and not all communities need to create a separate land bank.*

(Land Banking merupakan proses atau kebijakan yang mana pemerintah daerah menggabungkan properti surplus dan menyusun ulang menjadi pemanfaatan yang lebih produktif atau menyimpannya dengan tujuan publik strategis dalam waktu jangka panjang. Bank tanah adalah otoritas publik atau perusahaan yang memiliki tujuan khusus nirlaba yang mengkhususkan diri dalam kegiatan perbankan tanah. Kegiatan perbankan tanah dapat dilakukan oleh lembaga publik lainnya, dan tidak semua komunitas perlu membuat bank tanah terpisah).

Penulis menarik kesimpulan berdasarkan uraian diatas bahwa bank tanah ialah kebijakan mengenai pertanahan negara melalui pemerintah atau Lembaga yang ditunjuk langsung oleh pemerintah dengan tujuan melaksanakan perolehan atas tanah terlantar atau tanah yang belum dikembangkan dengan maksud untuk memproduktifkan tanah tersebut, dikelola tanah tersebut namun hanya sementara karena akan di distribusikan kembali untuk kepentingan umum sesuai dengan program pemerintah. Bank tanah memudahkan pemerintah dalam menghimpun tanah baik dalam waktu dekat bahkan sampai jangka Panjang.

Benhard Limbong mengatakan dalam Bank tanah diklasifikasikan menjadi beberapa kelompok, antara lain:

1. Bank tanah publik

Bank tanah yang sifatnya independent serta dalam pelaksanaannya melibatkan lembaga publik. bank tanah ini di laksanakan oleh lembaga publik utusan pemerintah yang tugasnya untuk layanan public dan dibawah kuasa pemerintah.

1. Bank tanah swasta

Sektor swasta akan menjadi pemegang saham atas Bank Tanah tersebut. Terjadi jika ada suatu actor swasta yang mendanai bank tanah, maka bank tanah pun lahir. Bank tanah swasta dapat dijalankan oleh pereorangan atau perusahaan swasta.

1. Bank tanah campuran

Bank tanah campuran mekanismenya yakni pelaksanannya secara bersama – sama oleh Lembaga public atau pemerintah dengan sector swasta. Ini sebagai upaya jika adanya keterbatasan dana dalam pengakuisisi lahan sebelum didistribusikan.

Kemudian, bank tanah dibagi pula menjadi 2 (dua) kategori dalam pelaksanannya, diantaranya:

1. Bank tanah umum (*General Land Banking*)

Bank tanah umum sumber utamanya berasal dari tanah yang statusnya terlantar dan tanah yang belum dikembangkan. Serta tujuan dari bank tanah umum ini melakukan pengembangan wilayah yang cakupannya lebih luas, menjaga nilai tanah, mendapatkan keuntungan.

1. Bank tanah khusus (*Special Land Banking*)

Bank tanah khusus cenderung berkecimpung dalam pengembangan wilayah, ruang terbuka hijau, pembangunan untuk fasilitas publik seperti salah satunya perumahan. Serta dalam bank tanah ini sudah ada waktu yang ditentukan.[[68]](#footnote-68)

1. **Fungsi Bank Tanah**

Bank tanah semula dalam pasal 126 ayat (1) Undang – Undang Cipta Kerja yang kini telah menjadi Perppu No. 2 Tahun 2022, berfungsi sebagai badan atau Lembaga yang melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, serta pendistribusian tanah. Adanya fungsi fungsi tersebut atas dasar untuk memenuhi kebutuhan sosial seperti pembangunan ekonomi serta pemerataan eknomi, bahkan reforma agraria pun termasuk.

jika membahas reforma agraria, reforma agraria memiliki jatah tanah yang wajib dialokasikan sebesar 30%. Tujuannya untuk seluruhnya kepentingan refoma agraria itu sendiri.

Fungsi *Land Banking* secara umum terbagi menjadi 6 (enam), diantaranya seperti:

1. *Land Keeper*

Berfungsi atas penghimpun tanah yang mana dalam inventariat serta pengembangan databse tanah, administrasi, serta penyediaan sistem pertanahan.

1. *Land Warantee*

Cenderung sebagai pengamanan tanah dengan menjamin adanya tanah guna pembangunan, menjamin nilai tanah yang tidak melonjak serta berasaskan berkeadilan, serta mengamankan peruntukan tanah secara produktif.

1. *Land Purchaser*

Berguna dalam bidang pengendalian tanah, seprti contohnya penguasaan tanah, penetapan harga tanah yang selaras dengan nilai pajak bumu dan bangunan.

1. *Land Valuer*

Dilakukan penilaian atas tanah secra objektif demi menciptakan suatu nilai tanah yang terkonsep untuk pembangunan.

1. *Land Distributor*

*Land Distributor* bereperan dalam menyalurkan atau menyebarkan tanah yang dalam berbagai pelaksanaannya tetap memperhatikan nilai keadilan dalam menentukan nilai yang berlaku.

1. *Land Management*

Sebagai manajer tanah, bank tanah melaksanakan tugasnya seperti mengatur aset secara utuh dan menyeluruh, dilakukannya suatu analisis atas tanah secara objektif, ditetapkannya strategi dalam pengimplementasian di lapangan terkait dengan pertananhan.

Kemudian Siregar turut mengemukakan terdapat 6 (enam) fungsi bank tanah yang tercantum dalam PP No 64 Tahun 2021, diketahui fungsi – fungsi tersebut sebagai berikut: [[69]](#footnote-69)

1. Perencanaan Tanah
2. Perolehan Tanah
3. Pengadaan Tanah
4. Pengelolaan Tanah
5. Pemanfaatan Tanah
6. Penyaluran atau Pendistribusian Tanah

Belanda sebagai negara yang mencetus Bank Tanah dan dinilai sukses penerapannya. Bank tanah yang dibentuk Belanda dapat diasumsikan sebagai bentuk manajemen pertahanan tanah atas peningkatan jumlah penduduk. Belanda mengatur bank tanah dengan fungsinya sebagai berikut:

1. *Exchange Land Banking*
2. *Financial Instrument*
3. *Land Bank as Developer*
4. **Dasar Hukum Bank Tanah**

Kehadiran bank tanah di Indonesia dilatar belakangi oleh eksistensi dari Omnimbus Law atau Rancangan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Sebagai wujud atau peraturan pelaksana atas UU tersebut pemerintah menindaklanjuti dengan mengesahkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Namun dalam pelaksaannya bank tanah ini masih menuai kontrooversi di dalamnya karena diduga akan meenghidupkan kembali sistem *domein – verklaring.*

UU Cipta Kerja yang kini telah di sah kan menjadi Perpu Cipta Kerja, menyebutkan bahwa fungsi bank tanah termasuk lingkup kerja dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR / BPN). Bank tanah Indonesia diatur dalam beberapa regulasi regulasi, diantaranya:

1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) Pasal 33 ayat (3).
2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau UUPA.
3. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
4. Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja pasal 125 – 135 yang sekarang menjadi Perppu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.
6. Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 113 tentang Badan Bank Tanah.

Negara Belanda dalam mengkonsepsikan bank tanah tentu saja ada patokan atau dasar hukum dalam pelaksaannya. regulasi terkait pengaturan bank tanah di Belanda antara lain:

1. *Grondwet voor het Koninkrijk der Nederlanden 1815,* yang telah dimandemen atau diperbaharui terakhir pada 2023
2. *Land Consolidation* 1954 (Undang – Undang Konsolidasi Tanah)
3. *The Rural Area Development Act* 1985 (Undang – Undang Pembangunan Daerah Pedesaan)
4. *Act On Spatial Structuring Of The Rural Areas,* 2005 (Undang – Undang Penataan Ruang Daerah Pedesaan). [[70]](#footnote-70)

1. Lina, A., “Perbandingan Hukum Badan Bank Tanah Di Indonesia Dan Amerika Serikat”, Tesis Magister Hukum, Malang: Universitas Islam Malang, 2023, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-1)
2. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 45. [↑](#footnote-ref-3)
4. Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia,* Bandung: P.T. Alumni, 2013, hlm. 8. [↑](#footnote-ref-4)
5. Dixon Sanjaya, Beny Djaja, “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), Oktober, 2021 : 463. https://doi.org/10.24912/jmishumsen.v5i2.11387.2021. [↑](#footnote-ref-5)
6. Iwan Permadi, “Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan atas Tanah oleh Negara”, *Jurnal USM Law Review*, 6 (1), 2023 : 492. http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678. [↑](#footnote-ref-6)
7. Tempo, “Bank Tanah Lindungi Kepentingan Masyarakat,” *Tempo.Co*, Jakarta, 28 November, 2020, https://nasional.tempo.co/read/1409705/bank-tanah-lindungi-kepentingan-masyarakat. Diakses pada 9 Oktober 2023, Pukul 09.51 wib [↑](#footnote-ref-7)
8. Defrito Bima Oktavio, “Efektivitas Bank Tanah Dalam Pelaksanaan Pengelolaan Tanah di Indonesia”, Tesis Magister Hukum, Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2022, hlm. 3. [↑](#footnote-ref-8)
9. Hadi Arnowo, “Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah” , *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2 (9), Februari, 2022: 3080. https://stp-mataram.e-journal.id/JIP/article/view/1277. [↑](#footnote-ref-9)
10. Totok Budisantoso, Triandaru Sigit, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat, 2006, hlm. 153. [↑](#footnote-ref-10)
11. Fitri Fadillah Puspita, *et.al.,* “Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7 (03), 2021: 1764. http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v7i3.3599. [↑](#footnote-ref-11)
12. Tim Peneliti Strategis, *Pengelolaan Lahan untuk Kepentingan Publik dalam Kerangka Program Strategis Agraria dan Tata Ruang*, Yogyakarta: STPN Press, 2018, hlm. 89. [↑](#footnote-ref-12)
13. Laura Schwarz, “The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation”, *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 19 (01), 2009: 59. http://www.jstor.org/stable/25781134. [↑](#footnote-ref-13)
14. Septian Deny, “Bentuk Bank Tanah, RI Bisa Contoh Belanda dan Prancis”, *Liputan 6,* Jakarta, 13 Mei, 2016, https://www.liputan6.com/bisnis/read/2505997/bentuk-bank-tanah-ri-bisa-contoh-belanda-dan-prancis. Diakses pada 9 Oktober 2023, Pukul 09.48 wib. [↑](#footnote-ref-14)
15. P.C. Van Den Noort, “Land Consolidation in Netherlands”, *Journal of Agricultural and Economic*, 4 (1), 1987: 12. <https://doi.org/10.1016/0264-8377(87)90004-4>. [↑](#footnote-ref-15)
16. Morten Hartvigsen, *European Good Practices on Land Banking*, Budapest: FAO Study and Recommendations, 2022, hlm. 30. [↑](#footnote-ref-16)
17. Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum,* Jakarta: Yayasan Obor, 2021, Cet. ke – 4, hlm. 108. [↑](#footnote-ref-17)
18. Jonaedi Efendi, Johny Ibrahim, *Metodologi Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris,* Jakarta: Kencana Prenada, cet. ke – 3, 2020, hlm. 123. [↑](#footnote-ref-18)
19. Rifka Agustianti, *et.al.,* *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*, Makassar: CV. Tohar Media, 2022, Cet. ke-1, hlm. 141. [↑](#footnote-ref-19)
20. Hanafi Arief, *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta: PT. LKiS Pelangi Aksara, 2016, hlm. 9. [↑](#footnote-ref-20)
21. Salim HS., Erlies Septiana Nurbani, *Perbandingan Hukum Perdata,* Jakarta: Raja Grafindo, 2018, cet. ke-2, hlm. 3. [↑](#footnote-ref-21)
22. Barda Nawawi Arief, *Perbandingan Hukum Pidana,*  Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, cet. ke – 10, hlm. 3. [↑](#footnote-ref-22)
23. Wartiningsih, *et.al., Buku Ajar Perbandingan Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019, hlm. 2. [↑](#footnote-ref-23)
24. Salim HS., Erlies Septiana, *op.cit,* hlm. 4-5. [↑](#footnote-ref-24)
25. E. Sundari, *Perbandingan Hukum & Fenomena Adopsi Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Pustaka, 2014, hlm. 10. [↑](#footnote-ref-25)
26. Dony Is Prawiranata, “Pengaturan Garage Car: Perbandingan Indonesia dan Jepang”, Skripsi Sarjana Hukum, Tegal: Universitas Pancasakti Tegal, 2021, hlm. 16. [↑](#footnote-ref-26)
27. *Wartiningsih, et.al., op.cit,* hlm.3. [↑](#footnote-ref-27)
28. Ade Maman Suherman, *Hukum Perdata Indonesia,* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 17 – 19. [↑](#footnote-ref-28)
29. Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022, Cet. ke – 10, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-29)
30. Muwahid, *Pokok – Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya: UIN sunan Ampel Press, 2016, hlm. 2. [↑](#footnote-ref-30)
31. Boedi Harsono, Hukum *Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Djambatan, 2008*,* hlm. 6 – 7. [↑](#footnote-ref-31)
32. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria: Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004, hlm.14. [↑](#footnote-ref-32)
33. Sinta Ismawati, “Eksistensi UUPA Sebagai Umbrella Act Dalam Hukum Pertanahan Nasional”, Skripsi Sarjana Hukum, Tegal: Universitas Pancasakti Tegal, 2022, hlm. 23. [↑](#footnote-ref-33)
34. Arba, *op.cit.,* hlm. 5. [↑](#footnote-ref-34)
35. Boedi Harsono, *op.cit.,* hlm. 8. [↑](#footnote-ref-35)
36. Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, cet. ke – 1, hlm. 20 - 21. [↑](#footnote-ref-36)
37. Gunawan Wiradi, *Reformasi Agraria,* Yogyakarta: INSIST Press, 2000, hlm. 35. [↑](#footnote-ref-37)
38. Michael Lipton, *Land Reform in Developing Countries: Property Rights and Property Wrong*, London: Routledge, 2009, hlm. 328. [↑](#footnote-ref-38)
39. Lidya Astuti, “Peran Badan Bank Tanah Dalam Menjamin Kettersediaan Tanah Sesuai PP No 64 Tahun 2021”, Skripsi Sarjana Hukum, Tegal: Universitas Pancasakti Tegal, 2023, hlm. 19 – 20. [↑](#footnote-ref-39)
40. Dianto Bachriadi, Gunawan Wiradi, *Enam Dekade Ketimpangan: Masalah Penguasaan Tanh Di Indonesia*, Bandung: Agrarian Resource Centre, Bina Desa & KPA, 2011, hlm. 13. [↑](#footnote-ref-40)
41. Muhammad Ilham Arisaputra, *op.cit.,* hlm. 21. [↑](#footnote-ref-41)
42. Suhadi, Rofi Wahanisa, “Tinjauan Yuridis Normatif Berbagai Peraturan Tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian Di Indonesia”, *Jurnal Pandecta,* 6 (1), 2011: 120. https://doi.org/10.15294/pandecta.v6i1.2325. [↑](#footnote-ref-42)
43. “ Tanah”, *KBBI IV Daring*, 2016, https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanah. Diakses pada 16 November 2023, pukul 15.20 WIB. [↑](#footnote-ref-43)
44. Urip Santoso, *op.cit.,* hlm. 11. [↑](#footnote-ref-44)
45. Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia,* Jakarta: Rajawali, 1994, hlm. 207. [↑](#footnote-ref-45)
46. *Ibid,* hlm. 267 - 268. [↑](#footnote-ref-46)
47. *Ibid,* hlm. 271 - 272. [↑](#footnote-ref-47)
48. *Ibid,* hlm. 280 - 282. [↑](#footnote-ref-48)
49. Reynaldi, Aneke Said, “Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960”, *Jurnal Lex Crimen,* 6 (5), Juli, 2017: 137. https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/16679. [↑](#footnote-ref-49)
50. Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak – Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007, hlm. 10. [↑](#footnote-ref-50)
51. Muhammad Sadi Is, *et.al., Hukum Agraria Di Indonesia,* Jakarta: Kencana, 2022, hlm. 56 – 60. [↑](#footnote-ref-51)
52. *Ibid,* hlm. 64 – 66. [↑](#footnote-ref-52)
53. *Ibid,* hlm. 67. [↑](#footnote-ref-53)
54. *Ibid,* hlm. 68 – 73. [↑](#footnote-ref-54)
55. *Ibid,* hlm. 79 – 81. [↑](#footnote-ref-55)
56. *Ibid,* hlm. 92. [↑](#footnote-ref-56)
57. *Ibid,* hlm. 98 – 100. [↑](#footnote-ref-57)
58. *Ibid,* hlm. 101 – 102. [↑](#footnote-ref-58)
59. *Ibid,* hlm. 108. [↑](#footnote-ref-59)
60. *Ibid,* hlm. 112 -115. [↑](#footnote-ref-60)
61. Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan,* Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011, hlm. 69. [↑](#footnote-ref-61)
62. Totok Budisantoso, Triandaru Sigit, *op.cit.,* hlm. 153. [↑](#footnote-ref-62)
63. Bernhard Limbong, *Bank Tanah,* Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013, hlm. 69. [↑](#footnote-ref-63)
64. Brian Dave, “Konsep Bank Tanah Dalam Undang Undang Cipta Kerja”, *Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman,* Bandung, 1 Juni, 2021, Konsep Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja - LBH "Pengayoman" UNPAR. Diakses pada 22 November 2023, Pukul 14.57 wib. [↑](#footnote-ref-64)
65. Sungkana, “Mengenal Bank Tanah/Land Banking Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan”, *DJKN,* Jakarta, 05 Agustus, 2015. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAHLAND-BANKING-SEBAGAI-ALTERNATIF-MANAJEMEN-PERTANAHAN.html. Diakses pada 15 Desember 2023, pukul 00.58 wib. [↑](#footnote-ref-65)
66. Jack Damen, “Land Banking In The Netherlands In The Context Of Land Consolidation”, *International Workshop by Danish Ministry of Agriculture In Cooporation with FAO,* 2004: 1. https://www.fao.org/fileadmin/user\_upload/reu/europe/documents/LANDNET/2004/Netherlands\_paper.pdf . [↑](#footnote-ref-66)
67. Franks S.Alexander, *Land Banks and Land Banking,* Washington: Center For Community Progress, 2015, 2nd Edition, hlm.23. [↑](#footnote-ref-67)
68. Totok Waryanta, *The Land Manager Bank Tanah Indonesia,* Purbalingga: CV. Diva Pustaka, 2022, hlm 23 -24. [↑](#footnote-ref-68)
69. Helmi Romdhoni, “Pengertian, Konsep Dan Mekanisme Bank Tanah”, *INANews.co.id,* Jakarta, 13 Maret, 2020, [Pengertian , Konsep dan Mekanisme Bank Tanah - INAnews](https://www.inanews.co.id/2020/03/pengertian-konsep-dan-mekanisme-bank-tanah/). Diakses pada 22 November 2023, Pukul 17.05 wib. [↑](#footnote-ref-69)
70. Dragana Milicevic, “Review of Exsiting Land Fund in European Countries”, *Journal of Geonauka*, 2 (1), 2014: 39. 10.14438/gn.2014.05 [↑](#footnote-ref-70)