

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki kaitan erat dengan kehidupan manusia sehari-hari. Manusia hidup atau beraktifitas dilakukan di atas tanah dan kepemilikan tanah dilindungi oleh Undang-Undang. Pemerintah melindungi setiap hak warga Negara untuk mengusahakan tanah dalam setiap kegiatan, baik kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya. Jumlah manusia selalu bertambah dari waktu ke waktu, namun luasan tanah bersifat tetap. Hal ini menyebabkan harga tanah akan selalu mengalami kenaikan. Pertumbuhan penduduk yang tidak akan diiringi dengan penambahan tempat hunian, kemajuan ekonomi, kebutuhan akan segala infrastruktur penunjang bagi ruang gerak manusia, tingkat kesadaran hukum masyarakat dan kemudahan akses berbagai pihak terhadap tanah. Ketersediaan tanah untuk pembangunan menjadi permasalahan paling rumit dalam beberapa dasawarsa ini yang kerap dihadapi oleh Pemerintah¹.

Dalam Pasal 13 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan :

Ayat (1) “Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat ...”

Ayat (2) “Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi- organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.”

Ayat (3) “Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.”

¹ Ranintya Ganindha, “*Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum*”, (Arena Hukum: Volume 9, Nomor 3, 2016, Universitas Brawijaya, Malang).

Mengacu pada pasal 13 ayat (2) di atas, maka Pemerintah mencegah adanya usaha monopoli di bidang agraria yang dilakukan oleh swasta. Pencegahan praktik-praktik monopoli yang dilakukan oleh swasta, adalah dengan mengambil alih usaha-usaha yang bersifat monopoli, seperti: penyediaan prasarana jalan umum, permukiman masyarakat berpenghasilan rendah, kawasan siap bangun, bendungan, dan sarana umum lainnya dengan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Untuk melaksanakan usaha-usaha tersebut, Pemerintah memerlukan Undang-undang sebagai payung hukum dalam pelaksanaannya.

Pada tanggal 2 November 2020, Pemerintah mengesahkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Undang-undang ini dianggap sebagai terobosan dalam meningkatkan perekonomian Indonesia.² Dengan hadirnya peraturan ini, diharapkan perekonomian Indonesia dapat menjadi lebih baik. Bagian Keempat Undang-undang ini membahas tentang pertanahan dengan tema pokok Bank Tanah. Hal tersebut ditindaklanjuti dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Secara umum bank tanah dimaksudkan sebagai setiap kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah, yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari.³ Dengan demikian bank tanah memiliki fungsi antara lain sebagai penghimpun tanah (land keeper) atau pencadangan tanah, sebagai pengamanan tanah untuk berbagai kebutuhan pembangunan di masa akan datang (land warantee), sebagai pengendali tanah (land purchaser) dan sebagai pendistribusian tanah untuk berbagai keperluan pembangunan (land distributor).

² Jeanne Anggun Yanibella Butar-Butar, “UU Cipta Kerja Sebagai Stimulus Pertumbuhan Ekonomi Nasional Part 1” (<https://setkab.go.id/uu-cipta-kerja-sebagai-stimulus-pendorong-pertumbuhan-ekonomi-nasional-part-1/>) diakses pada 1 Mei 2021.

³ Maria, S. W. Sumardjono, “Kebijakan Pertanahan” Kompas, Jakarta 2005.

Dalam pasal 6 UU Nomor 5 Tahun 1960 ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang dalam penjelasan Undang-undang tersebut disebutkan bahwa Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.⁴

Dalam pelaksanaan Undang-Undang tersebut, perlu adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat selaku subyek hukum dalam administrasi pertanahan. Legalitas yang sah sesuai dengan undang-undang yang berlaku diharapkan dapat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat pada umumnya dan pemilik tanah obyek bank tanah pada khususnya.

Dari latar belakang yang sudah dikemukakan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul “Asas Kepastian Hukum Terhadap Tanah Yang Diperjanjikan Oleh Badan Bank Tanah Sesuai Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021”.

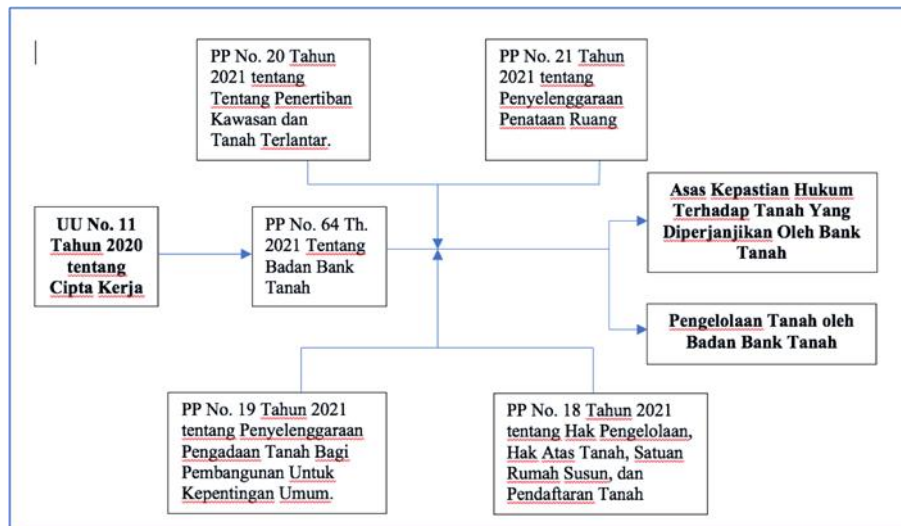
1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan judul penelitian hukum dalam latar belakang yang diuraikan di atas maka yang dijadikan rumusan masalah dalam tulisan ini adalah :

- 1) Bagaimana asas kepastian hukum yang diperjanjikan oleh Badan Bank Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021?
- 2) Bagaimana Badan Bank Tanah dalam melakukan pengelolaan tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021?

⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

1.3 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, diharapkan mampu meningkatkan perekonomian Indonesia menjadi lebih baik. Bagian Keempat Undang-undang ini membahas tentang pertanahan dengan tema pokok Bank Tanah. Hal tersebut ditindaklanjuti dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Peraturan mengenai Badan Bank Tanah tersebut didukung dengan peraturan lainnya, seperti: Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang; Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar; Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Beberapa peraturan tersebut dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat terhadap tanah yang diperjanjikan oleh Badan Bank Tanah.

1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan

Perumusan tujuan penulisan merupakan pencerminan arah dan penjabaran strategi terhadap masalah yang muncul dalam penulisan, sekaligus agar penulisan

hukum yang sedang dilaksanakan tidak menyimpang dari tujuan semula. Kemudian dirumuskanlah tujuan dari penulisan hukum ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Mengetahui asas kepastian hukum yang diperjanjikan oleh Badan Bank Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021.
- 2) Mengetahui manajemen Badan Bank Tanah dalam melakukan pengelolaan tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021.

Secara garis besar manfaat penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Kegunaan Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam pengetahuan mengenai pembentukan Badan Bank Tanah di Indonesia.

2) Kegunaan Praktis

- a) Penelitian ini dapat menjadi salah satu bahan rujukan bagi peneliti lain, akademisi dan praktisi hukum.
- b) Penelitian ini diharapkan dapat memberi wawasan kepada mahasiswa dan masyarakat mengenai Badan Bank Tanah yang ada di Indonesia.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan didalam mempelajari dan memahami dari isi skripsi, maka penulisan ini menggunakan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Pada uraian ini penulis mengemukakan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, kerangka pemikiran, tujuan dan manfaat penulisan, sistematika penulisan.

Bab II

Tinjauan Pustaka

Terdiri dari dua bagian yaitu tinjauan umum dan tinjauan khusus. Tinjauan umum meliputi tentang Hukum Tanah Nasional dan Definisi Bank Tanah. Sedangkan tinjauan khusus meliputi tentang Konsep Bank Tanah dan Jaminan Kepastian Hukum.

Bab III

Metode penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian yaitu: tipe penelitian, spesifikasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, metode penyajian data, dan metode analisis data.

Bab IV

Hasil Penelitian dan Analisis Data

Hasil penelitian dan analisis data yang diharapkan dapat menjawab rumusan masalah pada Bab I.

Bab V

Penutup

Didalam uraian terakhir ini penulis memberikan kesimpulan, saran-saran bagian penutup yang meliputi, daftar pustaka dan lampiran-lampiran.