

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Intensitas kebutuhan pembangunan yang semakin meningkat serta makin terbatasnya ketersediaan tanah secara simultan berakibat pada semakin sulitnya optimalisasi pemanfaatan penggunaan tanah, khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang mengakibatkan terjadinya pertentangan kepentingan antar pihak atas sebidang tanah yang sama.¹ Tanah merupakan modal yang penting bagi suatu Negara, oleh karena itu negara turut andil dalam pengaturan mengenai tanah yang berada di dalam wilayah Negeranya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) yang menyatakan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai implikasi perwujudan pasal tersebut, maka dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).² Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa negara merupakan

¹ Ranitya Ganindha, "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum." Dipublikasikan pada ARENA HUKUM. Vol. 9 Hal. 443 (2016)

² Nila Erdiana, Budi Santoso, Mujiono Hafidh Prasetyo, 2021. "Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja." Dipublikasikan pada NOTARIUS, Vol.14 (2021)

organisasi kekuasaan bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal tersebut berarti bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan bangsa Indonesia yaitu memajukan kesejahteraan umum.³ Untuk merepresentasikan hak bangsa Indonesia, tentu penyelenggaraan tanah di Indonesia harus dilakukan oleh bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat, yang mana dalam hal ini didelegasikan kepada Negara selaku suatu organisasi kekuasaan bagi masyarakat Indonesia.

Dalam konteks hak menguasai Negara, hukum tanah disini memiliki batasan, yakni aspek yuridis yang disebut dengan hak-hak penguasaan atas tanah. Walaupun demikian, perhatian utamanya terletak pada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Dalam perkembangan terbarunya melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UUCK), pada BAB VIII bagian Keempat mengenai klaster Pertanahan, dibentuklah Badan Bank Tanah. Bank tanah dalam Pasal 125 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diartikan sebagai sebuah badan khusus untuk mengelola tanah yang dibentuk oleh pemerintah pusat dan berfungsi sebagai pelaksana perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah.⁴

Hal itu ditegaskan kembali melalui Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, bahwa Badan Bank Tanah

³ hutagalung, gunawan. 2008. "Kewenangan pemerintah di bidang pertanahan." Jakarta. Penerbit rajagrafindo perkasa.

⁴ Pasal 125 UU Nomor 11 Tahun 2020

yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

Pembentukan Badan Bank Tanah dilakukan untuk melaksanakan ketentuan pasal 135 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang menyatakan perlu menetapkan Peraturan Pemerintah Tentang Badan Bank Tanah. Sebagai implikasi perwujudan Pasal tersebut maka dibentuklah Peraturan pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Kemudian sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 134 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, maka ditetapkanlah Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Pembentukan tersebut didasarkan pada intensitas kebutuhan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat, terbatasnya ketersediaan tanah, harga tanah yang selalu meningkat, serta kurang optimalnya penggunaan dan pemanfaatan tanah, utamanya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.⁵ Berdasarkan hal tersebut, maka keberadaan Bank Tanah menjadi sebuah kebutuhan yang perlu diprioritaskan. Oleh karenanya, keberadaan Bank Tanah diperlukan sebagai instrument pemerintah untuk menjamin ketersediaan tanah bagi kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, serta reforma agraria.

⁵ Dr. Sutaryono, 2022. “*Memahami Urgensi Bank Tanah*” Dipublikasikan pada Kolom OPINI SKH Kedauatan Rakyat. 2022.

Bank Tanah dapat melakukan pengadaan tanah dengan mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Bank tanah memiliki sebuah badan organisasi yang memiliki tugas dan wewenang sebagai penjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, dalam menjalankan tugas dan wewenangnya Badan Bank Tanah bersifat transparan, akuntabel, dan non-profit.⁶ Dalam mendukung penyelenggaraan Bank Tanah, Badan Bank Tanah dapat membentuk badan usaha, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021). Secara umum bentuk badan usaha di Indonesia diklasifikasikan menjadi dua, yaitu badan usaha berbadan hukum dan badan usaha tidak berbadan hukum.

Adapun badan usaha berbadan hukum adalah badan usaha yang menjadi subjek hukum. Oleh karena itu, badan usaha berbadan hukum memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatannya sendiri serta harus memisahkan harta kekayaan badan usahanya dengan harta pribadi para pendiri dan pengurus badan usaha tersebut. Sehingga jika terjadi pailit, harta yang akan disita hanya harta yang dimiliki perusahaan dan harta pribadi milik pendiri badan usaha tersebut bebas dari sitaan. Sedangkan badan usaha tidak berbadan hukum bukan merupakan subjek hukum, sehingga subjek hukum dipegang oleh orang-orang yang menjadi pendiri dan sekutunya. Seluruh modal dan biaya yang digunakan untuk pendirian dan operasional perusahaan berasal dari harta pendiri dan

⁶ Lihat Pasal 4 PP 64 Tahun 2021

sekutunya. Dalam hal ini tak jarang harta pendiri dan sekutunya menjadi tercampur. Sehingga jika terjadi kerugian, maka harta pribadi menjadi jaminan.⁷

Perbedaan konsep tersebut mengakibatkan pembentukan badan usaha atau badan hukum yang dilakukan oleh Badan Bank Tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021) dinilai tidak efektif dan terdapat kekaburan norma yang menjadi ruang abu-abu bagi terjadinya pembentukan badan usaha atau badan hukum, hal itu disebabkan tidak adanya penjelasan lebih lanjut dari pasal tersebut terkait dengan limitasi dan/atau kepastian terhadap bentuk badan usaha yang akan didirikan. Permasalahan tersebut merupakan persoalan penting untuk diselesaikan demi terpenuhinya kepastian hukum terhadap pembentukan badan usaha atau badan hukum yang akan dibentuk oleh Badan Bank Tanah.⁸

Hal itu tentu akan mengakibatkan kekaburan norma dan berdampak pada kedudukan badan usaha atau badan hukum yang dibentuk oleh Bank Tanah itu sendiri. Untuk itu, perlu adanya kepastian hukum dan penjelasan lebih lanjut terkait penyelenggaraan pembentukan badan usaha atau badan hukum oleh Bank Tanah, guna memperjelas kekaburan norma dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021.

Dalam kasus yang dialami oleh otorita Batam bahwa terjadinya ketidakjelasan hukum dalam instrumen strategi pemerintah untuk

⁷ Website Lex Mundus, <https://lexmundus.com/articles/perbedaan-badan-usaha-berbadan-hukum-dan-badan-usaha-tidak-berbadan-hukum>. Diakses Tgl.13 Desember 2023.

⁸ Dhaniswara K. Harjono, 2022 “Akibat Hukum Dan Kekaburan Norma Dalam Pengaturan Undang-Undang Tentang Tanggung Jawab Sosial Perseroan Terbatas.” Dipublikasikan Pada Vej. 2022. Vol.8, Hal.446

mentransformasi wilayah terpencil menjadi kawasan ekonomi yang potensial. Namun, perjalanan kelembagaannya mencerminkan kompleksitas status hukum yang sistematis. Permasalahan fundamental Otorita Batam terletak pada ketidakjelasan status hukumnya. Lembaga ini berada di zona abu-abu antara badan usaha milik negara, lembaga pemerintah, dan badan hukum publik. Kondisi ini menciptakan ruang multitafsir dalam pengambilan kebijakan, sehingga menimbulkan tumpang tindih kewenangan antara fungsi perizinan, pengembangan wilayah, dan manajemen investasi. Kondisi ini secara signifikan melemahkan kepercayaan investor dan menghambat pembangunan kawasan ekonomi.⁹ Oleh karena itu, Bank Tanah harus memiliki dasar hukum yang kuat dan struktur organisasi yang jelas, agar kegiatan yang dilakukan oleh Bank Tanah dapat berjalan dengan baik dan dapat dipertanggung jawabkan. Sehingga penting bagi Bank Tanah untuk menetapkan bentuk dan jenis badan usaha yang sesuai dengan tujuan dan fungsinya, serta memastikan adanya transparansi dan akuntabilitas dalam setiap kegiatan yang dilakukan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, judul yang diangkat dalam penulisan tugas akhir ini, yaitu “TINJAUAN YURIDIS PEMBENTUKAN BADAN USAHA OLEH BANK TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 64 TAHUN 2021 TENTANG BADAN BANK TANAH”

B. Penelitian Terdahulu

⁹ Dalla, A. Y., & Hutabarat, F. N. (2018). Tumpang Tindih Kewenangan Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Batam. *Matra Pembaruan: Jurnal Inovasi Kebijakan*, 2(2), 139-148.

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang telah membahas berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, sebagai berikut :

1. Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia.¹⁰ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Pengaturan Bank Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan implikasi keberadaan Bank Tanah terhadap perkembangan hukum pertanahan khususnya dalam rangka menunjang penguatan program Reforma Agraria di Indonesia. ? Hasil dari penelitian ini menjelaskan Pengaturan Bank Tanah dan Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah tentang Bank Tanah, serta Implikasi yang ditimbulkan terhadap hukum tanah nasional. Sehingga, dari penelitian ini menghasilkan pengaturan bank tanah memuat tentang pembentukan badan bank tanah, fungsi, tujuan, struktur kelembagaan bank tanah, kekayaan badan bank tanah, hak katas tanah yang diberikan kepada badan bank tanah, serta kedudukan dan sifat bank tanah. Keberadaan Bank Tanah dikhawatirkan akan menyimpang dari tujuan reforma agraria dan asas-asas hukum pertanahan nasional karena terdapat ketentuan yang rumit, tidak jelas, dan berpotensi mengandung konflik kepentingan dan penyalahgunaan wewenang. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang

¹⁰ Sanjaya, D., & Djaja, B. (2021). “*Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia.*” Dipublikasikan pada *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni*, 5(2), 462-474.

pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021)

2. Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.¹¹ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Urgensi Pendirian Bank Tanah Menurut Undang-Undang Cipta Kerja ? (2). Peran Serta Fungsi Bank Tanah Sebagai Lembaga Pengelola Tanah ?. Hasil dari penelitian tersebut adalah kehadiran bank tanah sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam pengelolaan dan penataan tanah untuk kepentingan umum dan tempat tinggal. Peran dan fungsi Bank tanah adalah lembaga yang mengelola tanah dengan melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021).
3. Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan.¹² Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Bagaimana Bentuk Pengelolaan Tanah Untuk Pemanfaatan Dan

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

¹² Arnowo, H. (2021). “Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan.” *Jurnal Pertanahan*, 11(1).

Pendistribusian Tanah ? (2). Bagaimana Mekanisme Pemanfaatan Aset Tanah Melalui Pola Kerja Sama Dengan Pihak Lain ? (3). Bagaimana Mekanisme Pendistribusian Tanah Dari Bank Tanah Kepada Pihak Tertentu. ? Hasil dari penelitian tersebut adalah mengenai diskripsi atau uraian alur pengelolaan aset bank tanah dan pengelolaan asset bank tanah dan mekanisme pemanfaatan serta pendistribusian asset tanah. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021).

4. Kajian Yuridis Badan Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia.¹³ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Bagaimana karakteristik hukum agraria di Indoensia ? (2). Bagaimana pengaturan bank tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ?. Hasil dari penelitian tersebut adalah eksistensi badan bank tanah telah ada baik secara konstitusional dalam system hukum agraria yakni dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yang kemudian secara implisit termaktub dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Badan bank tanah merupakan bentuk dari kewenangan Hak Menguasai Negara atas Tanah (HMN) yang menyelenggarakan fungsi sebagai pengelola tanah

¹³ Kafrawi, R. M. (2022). *Kajian Yuridis Badan Bank Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia*. Perspektif Hukum, 109-138.

(*land manager*). Pengaturan badan bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menempatkan investasi sebagai prioritas utama, di samping terdapat beberapa tujuan lain, seperti kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan serta reforma agraria. Metode penelitian yang digunakan hukum (*legal research*) yang merupakan ilmu preskriptif dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021)

5. Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam.¹⁴ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Bagaimana konsep bank tanah dalam memulihkan perekonomian bangsa ? (2). Bagaimana upaya yang dilakukan Bank Tanah dalam memberikan ekonomi yang berkeadilan ? .Hasil dari penelitian tersebut adalah dapat memberikan gambaran bahwa Bank Tanah dapat memberikan peranan penting terhadap pemulihan ekonomi di Indonesia. Melalui berbagai macam Upaya yang telah dilakaukan pemerintah agar ekonomi di Indonesia dapat

¹⁴ Puspita, F. F., Latifah, F. N., & Krisnaningsih, D. (2021). *Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia*. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 7(3), 1761-1773.

bangkit kembali. Dengan hadirnya Bank Tanah, masyarakat diharapkan lebih mudah mendapatkan keadilan dalam memiliki hak atas tanah yang mereka miliki. Dengan begitu, mereka dapat memanfaatkan aset tanah yang mereka miliki untuk kebutuhan hidup di masa yang akan datang. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021).

6. Efektivitas Bank Tanah dalam Pelaksanaan Pengelolaan Tanah di Indonesia.¹⁵ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Bagaimana peran dan fungsi bank tanah dalam pengelolaan tanah di Indonesia ? (2). Bagaimana efektivitas bank tanah dalam pelaksanaan pengelolaan tanah di Indonesia ?. Hasil dari penelitian tersebut disimpulkan 1) Peran dan fungsi bank tanah dalam pengelolaan tanah di Indonesia yaitu bank tanah berperan penting dalam mengembangkan dan meningkatkan pemanfaatan lahan atau tanah. Prosedur yang digunakan oleh bank tanah ialah aktivitas mengontrol dan menstabilkan tanah milik pasar local. Sedangkan fungsi bank tanah terdapat dalam pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang bank tanah. Bahwa fungsi bank tanah adalah melaksanakan kegiatan perencanaan, pengadaan,

¹⁵ Widodo, M. F. S., & Musthofa, M. A. A. (2022). *Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*. *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, 1(1), 83-100.

perolehan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Berdasarkan konsep teori kepastian hukum, kepastian hukum bermaksud untuk memberikan kepastian tersedianya tanah dalam pelaksanaan bank tanah dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan haknya secara benar. Kepastian yang dimaksud adalah kepastian yang dilaksanakannya bank tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan kepentingan umum. 2) Efektivitas bank tanah dalam pelaksanaan pengelolaan tanah di Indonesia bergantung pada berjalan atau tidak regulasi yang mengaturnya. Bank tanah dapat dikatakan efektif apabila dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan kemakmuran bagi masyarakat. Efektif atau tidaknya bank tanah dalam pengelolaan tanah di Indonesia ditentukan oleh beberapa faktor, antara lain yaitu regulasi (peraturan hukum), kelembagaan bank tanah, pembiayaan bank tanah dan faktor lainnya. Regulasi yang harus di tegakan dalam mewujudkan efektivitas bank tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) serta Peraturan Presiden tentang struktur dan penyelenggaraan Badan Bank Tanah Yaitu Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada metode penelitian yang digunakan dan fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis

berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021).

7. Analisis Terhadap Kritik Atas Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Badan Bank Tanah sebagai Lembaga *Sui Generis*.¹⁶ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Bagaimana kedudukan, tugas dan fungsi Badan Bank Tanah sebagai badan khusus (*sui generis*) yang mengelola tanah ? Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa badan bank tanah dibentuk untuk melengkapi kelembagaan pertanahan di Indonesia, sebab selama ini Kementerian agrarian dan tata ruang/badan pertanahan nasional hanya berkedudukan sebagai land regulator. Padahal di sisi lain negara memerlukan bank tanah yang juga berfungsi sebagai land manager yang dapat menata dan mengelola keseluruhan asset yang dimilikinya untuk kepentingan masyarakat dengan tetap menerapkan konsep ekonomi berkeadilan dan wujud kegiatan pendistribusian tanah. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021).

8. Kepastian Hukum Pembentukan Badan Bank Tanah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi.¹⁷ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan

¹⁶ Nugraha, D.A., & Mahyeda, A. (2022). *Analisis Terhadap Kritik Atas Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Badan Bank Tanah sebagai Lembaga Sui Generis*. Jurnal Pertanian.

¹⁷ Diliwiyana, E.M., & Priyambodo, M.A. (2022). *Kepastian Hukum Pembentukan Badan Bank Tanah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*. Hukum Responsif.

masalahnya adalah : (1). Bagaimana Konsep Bank Tanah? (2). Apa Landasan Filosofis dan Yuridis Pembentukan Badan Bank Tanah ? (3). Bagaimana Kepastian Hukum Pembentukan Badan Bank Tanah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi ?. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa bank tanah adalah salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting untuk meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah. Landasan Yuridis pembentukan bank tanah yaitu bahwa negara memiliki kewajiban untuk memenuhi hak-hak dasar warga seperti pekerjaan, penghidupan yang layak, tempat tinggal, sumber makanan hingga lingkungan yang memadai, hal tersebut sejalan dengan ketentuan yang tercantum di dalam amanat pembukaan dasar pada 33 UUD NRI 1945. Kepastian hukum pembentukan badan bank tanah pasca putusan mahkamah konstitusi adalah dengan diterbitkannya peraturan pemerintah nomor 64 Tahun 2021 tentang bank tanah. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021).

9. Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah.¹⁸ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Menelaah bentuk tata kelola bank tanah ? (2). Merumuskan konsep

¹⁸ Arnowo, H. (2022). *Peran bank tanah dalam pengaturan penyediaan tanah*. Jurnal Inovasi Penelitian, 2(9), 3077-3088.

pengelolaan aset tanah ? (3). Merumuskan konsep penyaluran aset tanah ?.

Hasil dari penelitian tersebut adalah untuk menelaah bentuk pengaturan mengenai penyaluran tanah yang dikuasai Bank Tanah ke berbagai sektor. Tata kelola bank tanah mirip dengan korporasi tetapi tidak berorientasi komersial. Pengelolaan aset tanah adalah untuk dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak lain dan untuk pendistribusian aset tanah. Pendistribusian aset tanah yang utama adalah untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria. Untuk penyaluran aset tersebut Bank Tanah memerlukan payung hukum dan prosedur untuk mengatur penyaluran aset tanah serta penilaian tanah sebelum pendistribusian tanah. Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021).

10. Pembentukan Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Dalam Rangka Menjamin Kesejahteraan Masyarakat.¹⁹ Dalam penelitian tersebut, yang menjadi rumusan masalahnya adalah : (1). Bagaimanakah pengaturan bank tanah untuk menjamin kesejahteraan masyarakat berdasarkan hukum positif di Indonesia ? (2). Bagaimana implementasi

¹⁹ Tampi, C. G. (2022). *Pembentukan Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Dalam Rangka Menjamin Kesejahteraan Masyarakat*. *LEX CRIMEN*, 10(11).

bank tanah di Indonesia ?. Hasil dari penelitian 1. Pengaturan Bank tanah berdasarkan hukum positif di Indonesia yaitu diatur dalam UU No. 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja, Pasal 125 sampai dengan Pasal 135, dimana pelaksanaan bank tanah ini harus segera direalisasikan oleh karena telah di keluarkan Peraturan Pemerintah (PP) No 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Hal ini sejalan dengan tujuan negara yang tercantum dalam UUD tahun 1945 Pasal 33 dan juga dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Bank tanah memiliki peran strategis sebagai instrumen pengelolaan pertanahan nasional, khususnya terkait penguasaan dan penatagunaan tanah sehingga dapat mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat Indonesia. 2. Implementasi Bank Tanah dapat dilihat pengaturannya dalam PP No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, dimana instrumen pengaturan bank tanah harus mampu mengakomodasi terpenuhinya ketiga nilai dasar yaitu: keadilan, kegunaan atau kemanfaatan dan kepastian hukum. Pemenuhan terhadap nilai keadilan diperlukan untuk menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan bank tanah. Pemenuhan terhadap nilai kepastian hukum ditujukan agar negara menjamin adanya kepastian hukum dalam wujud peraturan perundang-undangan yang secara spesifik mengatur penyelenggaraan bank tanah di Indonesia. Adapun nilai kemanfaatan dimaksudkan bahwa segala upaya yang terdapat dalam penyelenggaraan bank tanah harus memberikan manfaat yang besar, khususnya untuk kesejahteraan rakyat. Perbedaan penelitian penulis dengan

penelitian tersebut terletak pada fokus pembahasan, yang secara spesifik membahas tentang pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Bank Tanah. Kemudian penelitian penulis dianalisis berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 (PP 64/2021).

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi Rumusan Masalah dalam penulisan ini adalah :

1. Bagaimana Pengaturan Pembentukan Badan Usaha Oleh Bank Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021?
2. Apa Fungsi Pembentukan Badan Usaha Oleh Bank Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan pembentukan badan usaha oleh bank tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 64 tahun 2021.
2. Fungsi pembentukan badan usaha oleh bank tanah menurut peraturan pemerintah nomor 64 tahun 2021.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana untuk meningkatkan wawasan keilmuan dan pengetahuan penulis terhadap keilmuan hukum pada umumnya, dan khususnya dalam bidang hukum tanah.
- b. Sebagai sumbangsih kerangka berpikir terhadap ilmu hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh dibangku perkuliahan terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau praktik.
- c. Sebagai bahan kajian dalam implementasi teori hukum pada masyarakat dalam bentuk yang sebenarnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan untuk menambah wawasan masyarakat terkait hukum tanah dan pengelolaan tanah oleh badan bank tanah.
- b. Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk menambah bahan pustaka guna kepentingan akademis khususnya pada ranah hukum tanah dan pembentukan badan usaha oleh badan bank tanah.

F. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memperluas pengetahuan dan pemahaman penulis di bidang hukum pada umumnya, serta bidang hukum keperdataan pada aspek hukum tanah.
- b. Untuk memperluas pengetahuan tentang perkembangan hukum terkait badan bank tanah yang dapat digunakan untuk bahan informasi dan tambahan bahan literature.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis normatif, yang dimana penelitian ini mengacu pada bahan-bahan hukum tertulis yang berkaitan dengan topik pembahasan yang diangkat.

Penelitian hukum yuridis merupakan penelitian yang mengacu pada kajian kepustakaan (*Library Research*), yang merupakan suatu metode penelitian dengan menggunakan buku-buku, dan bahan-bahan hukum tertulis lainnya. Sedangkan Penelitian hukum yang bersifat normatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman normatif mengenai hubungan antar peraturan, serta penerapannya dalam praktik.

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, pendekatan yang diterapkan adalah pendekatan kualitatif, yang bersifat deskriptif-analitis. Pendekatan ini menggambarkan secara umum mengenai badan bank tanah, kemudian menganalisisnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta khususnya dengan teori-teori hukum, asas-asas hukum, konsep hukum, dan hukum positif yang relevan dengan badan bank tanah.

3. Jenis Bahan Hukum

Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang diperoleh dari dokumen hukum positif dan memiliki kekuatan mengikat bagi masyarakat. Sumber yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang dikumpulkan sebagai pendukung data dalam penelitian ini berupa publikasi mengenai hukum, seperti buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan arahan atau penjelasan terhadap data primer dan sekunder, seperti artikel, jurnal, dan referensi lain yang relevan dengan topik yang dibahas. Baik data primer maupun sekunder dikumpulkan berdasarkan isu yang diangkat dan diklasifikasikan untuk dianalisis secara menyeluruh.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*Library Research*). Yaitu Dengan cara mengumpulkan literatur hukum yang diperlukan melalui analisis dan penelusuran bahan pustaka, seperti buku, peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, serta jurnal publikasi lain yang relevan dengan topik yang diteliti.

5. Analisis Bahan Hukum

Tujuan analisis bahan hukum adalah untuk menjelaskan dan memberikan penjelasan, serta menjawab pertanyaan-pertanyaan yang akan diteliti secara rinci dan mudah dipahami. Dengan demikian, hubungan antara permasalahan penelitian dapat dipelajari dan diuji.

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Metode ini menghasilkan data deskriptif-

analitis dan tekanan pada kualitas sumber bahan hukum. Oleh karena itu, penulis perlu memilah bahan hukum yang berkualitas dan relevan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan terkait permasalahan dalam penelitian ini, maka dianggap perlu untuk dibuat dan disusun secara sistematis. Keseluruhan pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari 4 Bab, pada setiap bab terdiri dari beberapa sub pembahasan. Adapun rincian pembahasannya disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini berisi tentang penguraian Latar Belakang yang menjadi dasar pemikiran penulis dalam mengangkat masalah yang berkaitan dengan Tinjauan Hukum pembentukan badan usaha yang dilakukan oleh Badan Bank Tanah sebagai persoalan yang akan dibahas. Selanjutnya menguraikan terkait dengan penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai referensi dan bahan perbandingan dalam penelitian yang akan dibahas. Kemudian dilanjutkan dengan Rumusan masalah, tujuan penelitian yang ingin dicapai, Dalam bab ini juga membahas bagaimana manfaat penelitian dan metode penelitian yang digunakan, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab II ini, berisi tentang teori dan tinjauan umum yang akan digunakan sebagai landasan berpikir dan analisis. Pada bab ini juga akan dikemukakan terkait konsep dasar tentang badan bank tanah dan konsep badan usaha.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab III ini, penulis berusaha memaparkan terkait dengan pokok pembahasan dalam penelitian yang dalam hal ini mengenai bagaimana pengaturan pembentukan badan usaha oleh bank tanah dan apa fungsi badan usaha menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian, yang mana pada bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran dari keseluruhan pembahasan sebelumnya, sehingga penulis berharap dengan kesimpulan dan saran tersebut dapat membentuk sebuah prespektif hukum lain.