

ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN BANK TANAH DALAM PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA



A. ALYA MAYDINA CAHYANI THAMSIL
B021201076



PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

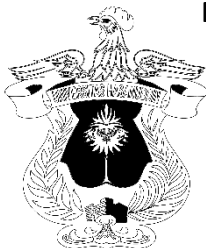
MAKASSAR

2024

ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN BANK TANAH DALAM PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA



A. ALYA MAYDINA CAHYANI THAMSIL
B021201076



PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2024

HALAMAN JUDUL

ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN BANK TANAH DALAM PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada
Program Studi Sarjana Hukum Administrasi Negara

Disusun dan diajukan oleh :

A. ALYA MAYDINA CAHYANI THAMSIL

B021201076

**PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

HALAMAN PENGESAHAN

PENGESAHAN SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN BANK TANAH DALAM PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA

Disusun dan diajukan oleh

A.ALYA MAYDINA CAHYANI THAMSIL

B021201076

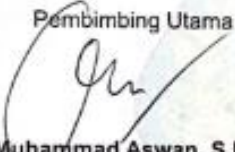
Telah Dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam
rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas
Hasanuddin

Pada Hari Rabu, 31 Juli 2024

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui :

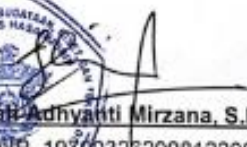
Pembimbing Utama


Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn.
NIP. 197906092009121001

Pembimbing Pendamping


Dr. Andi Bau Inggit AR S.H., M.H.
NIP. 199005022018032001

Ketua Program Studi Sarjana Hukum Administrasi Negara



Dr. Hilaria Adhyanti Mirzana, S.H., M.H.
NIP. 19760326200812200

PERSETUJUAN PEMBIMBING

ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN BANK TANAH DALAM PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI IBU KOTA NEGARA NUSANTARA

Diajukan dan disusun oleh:

ANDI ALYA MAYDINA CAHYANI THAMSIL

B021201076

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI
Pada Tanggal

Menyetujui:

Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama,



Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn.
NIP. 19790609 200912 1 001

Pembimbing Pendamping,



Dr. Andi Bau Inggit AR, S.H., M.H.
NIP. 19900502 201803 2 001

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219, 546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: A.ALYA MAYDINA CAHYANI THAMSIL
N I M	: B021201076
Program Studi	: Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi	: Analisis Yuridis Kedudukan Bank Tanah Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah di Ibu Kota Negara Nusantara

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2024



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : A. Alya Maydina Cahyani Thamsil
N I M : B021201076
Program Studi : Sarjana Hukum Administrasi Negara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN BANK TANAH DALAM PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI IBU KOTA NUSANTARA** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar Pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar,

Yang membuat pernyataan,

A. Alya Maydina Cahyani Thamsil
B021201076

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Ungkapan puji syukur ke hadirat Allah SWT. atas limpahan rahmat dan nikmat-Nya, sehingga kita semua tetap dalam kondisi sehat beserta Islam dan iman yang melekat. Shalawat beserta salam dihaturkan kepada suri tauladan dan junjungan Nabi Muhammad Saw, keluarga, sahabat, dan para pengikutnya sampai akhir zaman.

Ungkapan Alhamdulillah, atas selesainya skripsi yang merupakan tugas akhir dengan judul **‘Analisis Yuridis Kedudukan Bank Tanah Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Di Ibu Kota Nusantara’**, sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin.

Pada kesempatan kali ini, penulis ingin memberikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang yang senantiasa memberikan doa dan dukungan serta membantu secara langsung dan tidak langsung selama proses penyusunan tugas akhir ini. Terutama dan yang paling utama apresiasi sebesar-besarnya kepada diri saya sendiri, karena telah bertanggung jawab menyelesaikan yang telah dimulai, tidak menyerah dan melawan sakit yang muncul ditengah hiruk piruk mengerjakan penulisan ini. Terimakasih yang teristimewa untuk kedua orang tua penulis yakni **Papa** dan **Mama** yang tidak pernah mengenal kata lelah dan selalu untuk memberikan doa, dukungan, kasih sayang dan

cintanya yang paling tulus serta nasihatnya untuk pembelajaran hidup hanya semata-mata demi kebaikan penulis dalam menjalankan hidupnya, dan terkhusus untuk **Mama** tercinta, yang telah berjuang sekuat tenaga melawan penyakitnya demi dapat mendampingi penyusunan skripsi penulis dan melihat penulis dapat menyelesaikan hingga mendapatkan gelar Sarjana Hukum, serta kepada kedua adik-adik tersayang penulis yang terus memberikan doa, bantuan dan dukungan kepada penulis.

Rasa hormat dan ucapan terimakasih yang tak terhingga penulis sampaikan kepada Bapak **Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn.** selaku pembimbing utama dan Ibu **Dr. Andi Bau Inggit AR, S.H., M.H.** selaku pembimbing kedua karena dengan ikhlas dan sungguh-sungguh telah memotivasi serta menyisihkan waktu dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam rangka penulisan skripsi ini dari awal sampai dengan terselesaikannya penulisan skripsi ini. Ucapan terimakasih juga yang sebesar-besarnya juga penulis sampaikan kepada Tim Penguji Ujian Skripsi penulis yakni, Bapak **Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.** dan Ibu **Eka Merdekawati Djafar S.H., M.H.** atas segala saran serta masukan selama penyusunan skripsi ini.

Selain itu dengan segala kerendahan hati, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Rektor Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.**, beserta segenap jajarannya;

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.Ap.**, beserta segenap jajarannya;
3. Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara, **Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana, S.H., M.H.**;
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberi ilmu, pengalaman, dan nasihat-nasihat yang sangat luar biasa selama penulis menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
5. Seluruh Pegawai dan Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu;
6. Kepada sahabat penulis **Muhammad Arimansyah Amran, S.IP.**, kakak senior **Muh Ikhsan Ramadani, S.H.**, dan kakak senior **Muh Yasin Syafruddin, S.H.** yang sangat berperan penting dalam penyusunan skripsi penulis sejak awal pembuatan judul skripsi sampai selesai, terimakasih telah memberikan ilmu dan banyak membantu serta direpotkan penulis dalam mengerjakan tugas akhir ini;
7. Sahabat-sahabat Tantrum, **Aisha, Fika, Khadria, Ilda, Dasya, Reina, Raika, Maritza, Ayumi, Puput, Tika, Isti**, dan **Rani** terimakasih telah banyak membantu, memberi warna baru selama perkuliahan dan kebersamaan dengan penuh candaan hingga

penulis selalu bahagia, semoga apa yang kalian cita-citakan dapat terwujud;

8. Sahabat terbaik dari putih abu-abu yang darahnya sama kental dengan saudara kandung, yang membantu dan setia menemani serta menjadi tempat yang nyaman untuk berbagi keluh kesah penulis, **Nabila, Thariza, Afifah, Adilah, Izzah, Aces, Faiz, Ari, Roy, Wana, Fikri, Aril, Ainil, Nadia, Vita, Shafa, Pute, Ditha, Aul, Widad**, dan **Dafa** terimakasih;
9. Sahabat-sahabat Anak Sholeha, ADJ, dan teman dekat kelas HAN **Zanin, Nung, Riri, Urce, Nuwal, Ulan, Heru, Rifat, Popo, Dzaky, Dirga, Iccho, Siska, dan Noer** terimakasih sudah banyak membantu dan menemani masa-masa proses perkuliahan ini dari awal hingga akhir, semoga apa yang kalian cita-citakan dapat terwujud;
10. Seluruh Keluarga Besar **Lorong Hitam**, terkhusus **Pakarasurasu** terimakasih telah menjadi keluarga kedua penulis;
11. Saudari tidak sedarah penulis, **Siti Nurrahmania Salam, S.IP.**, dan **Andi Ersyaputri Erwin** terimakasih atas kebaikannya untuk segala hal dan selalu menjadi penyemangat penulis menghadapi hari-hari terberat;
12. Keluarga Besar **Hasanuddin Law Study Centre (HLSC)**, terimakasih, Keep Loyal And Justice For All;

13. Keluarga Besar **FORMAHAN**, terkhusus HAN 2020 terimakasih
Saya HAN Saya Bangga;
14. Teman-teman seangkatan **Replik 2020** Fakultas Hukum,
terimakasih telah berjuang mendapatkan gelar sarjana hukum ini;
15. **Daniel Baskara Putra**, idola saya, terimakasih atas lagunya yang
penuh makna untuk kehidupan penulis;
16. Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis
yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam tulisan ini.

Terakhir, penulis menyadari skripsi ini banyak kekurangan dan sangat jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran sangat diharapkan. Akhir kata dari penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat di masa yang akan datang teruntuk semua pihak.

Wassalamu'Alaikum Warahmattullahi Wabarakatuh.

ABSTRAK

A.ALYA MAYDINA CAHYANI THAMSIL (B021201076) dengan judul **“Analisis Yuridis Kedudukan Bank Tanah Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Di Ibu Kota Nusantara”**. Di bawah bimbingan (Muhammad Aswan) sebagai pembimbing I dan (Andi Bau Inggit AR) pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Untuk mengetahui kedudukan Bank Tanah dalam melakukan perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), dan untuk mengetahui Bank Tanah memiliki kewenangan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah di IKN.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan metode literatur. Analisis bahan hukum menggunakan analisis kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif agar mudah dipahami oleh pembaca.

Adapun hasil dari penelitian ini, menunjukkan bahwa Bank Tanah memiliki peran krusial dalam mendukung pencapaian tujuan pembangunan IKN melalui pengelolaan tanah yang efektif dan berkeadilan. Namun untuk mencapai hal tersebut, diperlukan penyempurnaan regulasi, peningkatan koordinasi antar lembaga, dan sosialisasi yang intensif kepada masyarakat.

Kata Kunci: IKN; Kedudukan dan Kewenangan Bank Tanah; Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah;

ABSTRACT

A.ALYA MAYDINA CAHYANI THAMSIL (B021201076) with the title "Judicial Analysis of the Position of Land Banks in Land Management and Utilization in the National Capital of the Archipelago". Under the guidance of Muhammad Aswan as supervisor I and Andi Bau Inggit AR supervisor II.

This research aims to find out the position of the Land Bank in acquiring land for the development of the Archipelago Capital City (IKN), and to find out that the Land Bank has the authority to manage and utilize land in the Archipelago Capital City (IKN).

This research uses normative legal research methods with a statutory approach and a conceptual approach. The types and sources of legal materials used are primary and secondary legal materials. The method for collecting legal materials uses the literature method. Analysis of legal materials using qualitative analysis is then presented descriptively so that it is easy for readers to understand.

The results of this study indicate that the Land Bank plays a crucial role in supporting the achievement of the development goals of the IKN through effective and equitable land management. However, to achieve this, there is a need for regulatory improvements, enhanced inter agency coordination, and intensive public outreach.

Keywords: *IKN; Land Management and Utilization; Position and Authority of Land Bank;*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Orisinalitas/Keaslian Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	12
B. Konsep Bank Tanah	13
1. Pengertian Bank Tanah.....	13
2. Status Kelembagaan Bank Tanah.....	18
C. Teori Kewenangan	19
1. Pengertian Kewenangan.....	19
2. Sumber Kewenangan	22
D. Kerangka Pikir.....	25
Bagan Kerangka Pikir.....	26
E. Definisi Operasional	27

BAB III METODE PENELITIAN.....	28
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian	28
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	29
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	31
D. Analisis Bahan Hukum	31
BAB IV PEMBAHASAN	32
A. Kedudukan Bank Tanah dalam Melakukan Perolehan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan IKN	32
1. Pengaturan Bank Tanah	32
2. Fungsi Bank Tanah dalam melakukan perolehan tanah	39
3. Perolehan Tanah untuk Pembangunan IKN	43
B. Kewenangan Bank Tanah untuk mengelola dan memanfaatkan tanah di IKN	52
1. Kewenangan Bank Tanah dalam Peraturan Perundang- undangan	52
2. Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Oleh Bank Tanah.....	55
3. Pengelolaan Pemanfaatan Tanah dalam Rangka Pembangunan IKN.....	60
BAB V PENUTUP.....	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank Tanah merupakan lembaga yang bertujuan untuk mendukung reforma agraria sebagai wujud peningkatan tata kelola pertanahan yang lebih baik guna mewujudkan kesejahteraan rakyat. Pembentukan Bank Tanah tersebut diamanatkan oleh ketentuan Undang-Undang Cipta Kerja pada Bab VIII tentang Pengadaan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.¹

Eksistensi Bank Tanah dalam rangka pengadaan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut PERPPU Cipta Kerja) terdiri dari pertama, pengaturan pembentukan Bank Tanah, bahwa Bank Tanah dijadikan sebagai badan khusus yang mengendalikan pengelolaan tanah dan kekayaannya sebagai kekayaan negara yang dipisahkan. Kedua, bentuk organisasi Bank Tanah terbagi atas Komite, Dewan Pengawas, serta Badan Pelaksana. Ketiga, mempunyai fungsi dalam melakukan perencanaan, perolehan,

¹ Dixon Sanjaya dan Benny Djaja, 2021, *Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora dan seni, Volume 5 Nomor 2, hlm. 465.

pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Keempat, sifat tugas dan wewenang dari Bank Tanah yaitu transparan, akuntabel, dan non profit. Kelima, sumber kekayaan dari Bank Tanah bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (selanjutnya disebut APBN), pendapatan sendiri, penyertaan modal Negara, dan sumber lain yang menyangkut keabsahan. Keenam, tanah yang masuk dalam pengelolaan oleh Bank Tanah mempunyai hak pengelolaan.²

Sebagai negara hukum, maka seluruh penyelenggaraan negara dan pemerintahan yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 sebagai landasan konstitusional dalam menjalankan kekuasaan negara.³

Konstitusi menempatkan tanggung jawab negara dalam mewujudkan tujuan yang diidealkan Indonesia yaitu kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. tujuan tersebut dapat dicapai apabila pemanfaatan tanah digunakan secara efektif dan efisien untuk kepentingan rakyat. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi landasan pengaturan hukum pertanahan di Indonesia, mengatur bahwa “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di

² Iwan Permadi, 2023, *Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan atas Tanah oleh Negara*, Jurnal USM Law Review, Volume 6 Nomor 1, hlm. 293-294.

³ Jeffry Alexander Ch. Likadja, 2016, *Memaknai Hukum Negara (Law Through State) dalam Bingkai Negara Hukum (Rechtstaat)*, Jurnal Hassanudin Law Review, Volume 1 Nomor 1, hlm.76.

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) tersebut dapat diartikan bahwa negara dalam hal ini mempunyai kewenangan untuk mengelola potensi kekayaan alam guna menjamin kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Hak menguasai negara pada hakikatnya berpangkal pada, Hak Bangsa Indonesia yang secara prinsip merupakan penguasaan pelaksanaan tugas kewenangan yang mengandung unsur hukum publik.⁴

Salah satu fungsi pemerintahan yaitu fungsi pembangunan (*development*), dengan adanya pembangunan khususnya pada bidang infrastruktur yang merata bertujuan agar setiap warga negara memperoleh akses terhadap fasilitas publik sehingga dapat menjamin kemakmuran dan kesejahteraan. Oleh sebab itu, negara memiliki peranan penting dalam menjamin ketersediaan tanah. Pengaturan terkait pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut PP Nomor 19 Tahun 2021) dibutuhkan sebagai

⁴ Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta: Kencana, hlm. 79.

penguatan agar proses ketersediaan lahan atau pengadaan tanah tidak terhambat.⁵

Bank Tanah memberikan suatu cara dalam membantu pemerintah untuk mengatur kebutuhan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum jauh hari sebelum dibutuhkan. Dalam hal ini metode yang digunakan yaitu melalui prosedur pembebasan lahan. Dengan dibentuknya Lembaga ini diharapkan mampu mendorong perekonomian dalam suatu wilayah kabupaten atau kota, serta memberikan kontribusi dalam meningkatkan nilai jual tanah dimasa yang akan datang, menjaga stabilisasi harga pasar tanah, dan menjamin ketersediaan tanah secara berkala sehingga dapat mengurangi ketimpangan biaya dalam pembangunan untuk kepentingan umum, kebijakan ini juga memberikan kesempatan pada masyarakat dengan penghasilan rendah memiliki rumah yang telah bersubsidi dari pemerintah, serta menjaga kualitas mutu lingkungan.⁶

Bank Tanah memberikan kewenangan kepada Lembaga terkait untuk mengumpulkan tanah dari masyarakat umum khususnya terhadap lahan-lahan yang tidak dimanfaatkan dan juga dari tanah negara yang belum dikelola, untuk kemudian dikembangkan dan distribusikan kembali sesuai rencana penggunaan tanah. Lembaga ini juga sebagai sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan

⁵ Rahadiyan Veda Mahardika dan Gatot Suyanto, 2022, *Kedudukan Hukum Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Ilmu Kenotariatan Volume 3 Nomor 2, hlm. 59.

⁶ Flechner, 2012, *Land Banking in the Control of Urban Development*, New York: Praeger Publishers, hlm.39.

dan penggunaan tanah agar lebih produktif dengan cara memperoleh tanah sebelum adanya kebutuhan. Terkait hal tersebut akuisisi tanah atau pengadaan tanah secara sistematis terhadap tanah yang belum ditelantarkan maupun yang belum dikelola dianggap memiliki potensi untuk dikembangkan. Pengadaan tanah oleh pemerintah yang dilakukan Bank Tanah diadakan untuk penggunaan masa depan dan dalam rangka menerapkan kebijakan tanah publik.⁷

Pemindahan Ibu Kota Nusantara (selanjutnya disebut IKN) akan menghasilkan permasalahan di masa yang akan datang apabila tidak diatur oleh regulasi setingkat undang-undang sebagai landasan hukum dari pelaksanaan pemindahan ibukota baru. Oleh karena itu, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat sebagai regulator mengesahkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara (selanjutnya disebut UU IKN) pada tanggal 18 Januari 2022 yang pada tahap awal menunjuk badan otoritas IKN, untuk dimulainya pembangunan infrastruktur dan berbagai fasilitas sehingga dapat menunjang pemindahan ibukota secara berkala yang direncanakan di mulai pada semester pertama Tahun 2024. Namun sebagai langkah awal, undang-undang tersebut mengamanatkan presiden untuk segera menunjuk Kepala Otorita IKN yang bertugas untuk melaksanakan persiapan, pembangunan dan relokasi ibu kota lama termasuk pembelian. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan UU IKN Pasal

⁷ Rahadiyan Veda Mahardika dan Gatot Suyanto, 2022, *Kedudukan Hukum Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Ilmu Kenotariatan Volume 3 Nomor 2, hlm. 61.

23 Badan Otoritas sebagai penggunaan seluruh aset IKN sebagai Barang Milik Negara (BMN) dengan status penggunaannya ada pada Otoritas IKN.⁸

Dan setelah proses pembangunan selesai seluruh aset tersebut akan dialihstatuskan kepada kementerian atas lembaga sehingga bukan lagi menjadi tanggung jawab otorita IKN dan menjadi tanggung jawab penerima barang.⁹

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka ditetapkan rumusan masalah berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan Bank Tanah dalam melakukan perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan IKN?
2. Apakah Bank Tanah memiliki kewenangan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah di IKN?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kedudukan Bank Tanah dalam melakukan perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN).

⁸ Lihat Pasal 23 UU IKN

⁹ Eva Resia, *Pengelolaan Aset Di IKN Nusantara: Menuju Pengelolaan Aset Yang Efisien Dan Mendukung Kelestarian Alam*, diakses pada tanggal 30 April pukul 16.33 WITA, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru/baca-artikel/14669/Pengelolaan-Aset-di-IKN-Nusantara-Menuju-Pengelolaan-Aset-yang-Efisien-dan-Mendukung-Kelestarian-Alam.html>

2. Untuk mengetahui Bank Tanah memiliki kewenangan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah di Ibu Kota Nusantara (IKN).

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

1. Secara Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang Yuridis Kedudukan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah di Ibu Kota Nusantara serta menambah referensi perpustakaan dan sumber bacaan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin khususnya pada Program Studi Hukum Administrasi Negara.

2. Secara Teoretis

Penelitian ini diharapkan mampu dijadikan bahan kemajuan ilmu, khususnya kajian ilmu hukum administrasi negara yang berkaitan dengan kedudukan Bank Tanah.

3. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah untuk mengkaji ulang sistem kedudukan dalam pengelolaan dan pemanfaatan khususnya di bidang pertanahan.

E. Orisinalitas/Keaslian Penelitian

Matrik Keaslian Penelitian Skripsi

Nama Penulis	: Tengku Rafdi Arianda	
Judul Tulisan	: ANALISIS YURIDIS KEBERADAAN BANK TANAH DALAM PERCEPATAN IKLIM INVESTASI	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2022	
Perguruan Tinggi	: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	: Penelitian ini berjudul “Analisis Yuridis Keberadaan Bank Tanah Dalam Percepatan Iklim Investasi”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Bank Tanah ke depan akan berfungsi sebagai land manager, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus membuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sehingga Bank Tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah. artinya Bank Tanah di masa depan untuk menghadirkan opportunity yang sesuai spirit Undang-Undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah yang siap untuk investasi, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan	Skala utama dalam penelitian tersebut ialah menganalisis dan mengetahui kedudukan Bank Tanah dalam pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Di Ibu Kota Nusantara

Metode Penelitian	: Normatif	Normatif
Hasil & Pembahasan	: Hasil penelitian bahwa Sebagai instrumen pengelolaan pertanahan, lembaga Bank Tanah harus mampu mengemban amanat Pasal 33 UUD 1945, yaitu tanah dikuasai atau diatur oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Keberadaan Bank Tanah diatur dalam Pasal 125 sampai dengan 135 UU Cipta Kerja, dimana Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah dan melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Bank Tanah hadir sebagai pengelola pertanahan. Pengelola pertanahan akan menyusun strategi pengelolaan lahan guna mengembangkan penggunaan lahan yang optimal. Bahwa Bank Tanah hadir sebagai land manager yang dimana akan dibentuk badan pengelola Bank Tanah. Bank Tanah ke depan akan berfungsi sebagai land manager, yang dalam kegiatan pengelolaan tanah secara konseptual harus membuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah. Sehingga Bank Tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah. Hadirnya Bank Tanah di masa depan untuk menghadirkan opportunity yang sesuai spirit Undang-Undang Cipta Kerja, yang di mana nanti kita memiliki standar perubahan	

	kemudahan investasi tapi juga harus menyiapkan tanah untuk ready to invest, menciptakan pertumbuhan ekonomi dan lapangan pekerjaan. Kendala yang akan dihadapi dalam pelaksanaan dan pengaturan kelembagaan Bank Tanah (land bank) adalah memerlukan jangka waktu yang panjang dan modal yang sangat besar, harus ada pengawasan kenaikan nilai, kebutuhan manajemen finansial dan pemberian kompensasi kepada pemilik tanah dengan adanya kegiatan pada awal, selama proyek dilakukan dan setelah dilakukannya suatu proyek..	
Nama Penulis	: Siti Nuralisa	
Judul Tulisan	: TINJAUAN NORMATIF TENTANG FUNGSI BANK TANAH DALAM KEGIATAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN PP NOMOR 64 TAHUN 2021 TENTANG BADAN BANK TANAH	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2021	
Perguruan Tinggi	: Universitas Hasanuddin	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	: Penelitian ini berjudul "Tinjauan Normatif Tentang Fungsi Bank Tanah Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan PP Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah". Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan PP Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.	Skala utama dalam penelitian tersebut ialah mengetahui kelembagaan Bank Tanah dalam kedudukan atau kewenangan Bank Tanah.
Metode Penelitian	: Normatif	Normatif

Hasil & Pembahasan	: Membahas mengenai fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan PP Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah mengatasi persoalan bentuk dan nilai ganti kerugian atas objek pengadaan tanah, mencegah tumbuhnya inventaris kebutuhan akan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dan mengurangi dilakukannya kegiatan pengadaan tanah. Terhadap status hak atas tanah hasil Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah dapat diberikan dengan status Hak Pengelolaan.	
--------------------	--	--

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi.¹⁰ Pengertian bumi yang disebut tanah, menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) Jo. Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut.¹¹ Dalam pengertian lain, agraria dalam arti sempit hanyalah meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan di sini bukan dalam pengertian fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak.¹² Dalam konteks hukum di Indonesia penggunaan istilah tanah lebih banyak digunakan daripada istilah lahan.¹³

Dalam hukum tanah dan negara-negara yang menggunakan apa yang disebut *Asas Accesie* atau Asas Perlekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu ketentuan dengan tanah merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah

¹⁰ Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 7.

¹¹ *Ibid*, hlm. 2-3.

¹² Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: KENCANA, hlm. 4.

¹³ Waskito dan Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Cet. ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 3-4.

dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemikiran bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (KUHPer Ps. 500 dan 571).¹⁴

Dalam UUPA misalnya mengatur dan sekaligus menetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Indonesia, yaitu:¹⁵

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek Perdata dan Publik.
2. Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek Perdata dan Publik.
4. Hak-hak perorangan atau individu, semuanya beraspek Perdata, terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumberkan pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53.
 - b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.
 - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut "Hak Tanggungan" dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51.

B. Konsep Bank Tanah

1. Pengertian Bank Tanah

Pembentukan Bank Tanah dilatarbelakangi oleh amanat UUD Tahun 1945 khususnya Pasal 33 dan Pasal 2 UUPA bahwa tanah harus dipergunakan secara maksimal untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁶ Negara memiliki kewajiban untuk

¹⁴Mudemar A. Rasyidi, 2021, *Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari*. Jurnal Mitra Manajemen, Volume 12 Nomor 2, hlm. 56.

¹⁵*Ibid.*

¹⁶Dixon Sanjaya dan Benny Djaja, 2021, *Op.Cit*, hlm. 463.

mengatur kepemilikan dan menguasai penggunaan tanah sesuai dengan kegunaannya. Namun, seringkali dijumpai tanah-tanah yang terlantar dan tidak jelas kegunaannya dan menimbulkan mafia tanah yang menjadikan tanah sebagai objek spekulasi dan mengambil untung dari setiap proyek pembangunan pemerintah yang menyebabkan pembangunan nasional sulit dilakukan.¹⁷

Menurut Van Dijk, Bank Tanah adalah suatu mekanisme kegiatan pengambilalihan lahan yang sistematis dalam ukuran yang luas, yang akan dimanfaatkan pada waktu yang akan datang dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan.¹⁸

Pembentukan Bank Tanah tercantum dalam ketentuan UU Cipta Kerja pada Bab VIII tentang Pengadaan Tanah dan PP Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Berdasarkan ketentuan UU Cipta Kerja, Bank Tanah akan diselenggarakan oleh suatu instansi yang bernama Badan Bank Tanah sebagai suatu badan khusus yang mengelola tanah. Namun, pada bagian penjelasan tidak disebutkan bentuk hukum Bank Tanah tersebut apakah berbentuk badan hukum Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Perusahaan Umum, atau Badan Layanan Umum yang berada di bawah

¹⁷ *Ibid*, hlm. 463-464.

¹⁸ Hari Candra dan Afriva Khaidir, 2020, *Peluang dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman Berwawasan Lingkungan di Indonesia*, JEBl: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 5 Nomor 2, hlm. 5.

naungan instansi pemerintah yang membidangi urusan pertanahan yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.¹⁹

Dengan lahirnya PP Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Bank Tanah dibentuk sebagai suatu badan khusus atau lembaga khusus yang diharapkan merupakan salah satu sarana untuk pemenuhan kebutuhan tanah secara efektif dan efisien.²⁰

Berdasarkan UU Cipta Kerja pada Pasal 125 ayat (3) menjelaskan bahwa kekayaan dari Badan Bank Tanah berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan dan pada PP Nomor 64 Tahun 2021 Badan Bank Tanah Pasal 1 ayat (4) menjelaskan bahwa Kekayaan Bank Tanah adalah semua kekayaan yang dikuasai Bank Tanah baik berwujud atau tidak berwujud yang bernilai atau berharga akibat kejadian di masa lalu yang memberikan manfaat di masa yang akan datang. Selain itu, UU Cipta Kerja pada Pasal 127 dan PP Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah pada Pasal 4 mengatur bahwa Bank Tanah dalam menjalankan tugas dan wewenangnya bersifat transparan, akuntabel, dan non-profit. Penegasan terhadap status hukum Bank Tanah ini menjadi penting agar tercipta kepastian hukum dan sesuai dengan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik atau biasa disebut *good governance principle* dalam penyelenggaraan pengelolaan tanah sehingga tidak

¹⁹Dixon Sanjaya dan Benny Djaja, 2021, *Op.Cit*, hlm. 465.

²⁰Rahma Winati, *et.al*, 2023, *Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah*, Jurnal Magister Ilmu Hukum, Volume 7 Nomor 1, hlm. 27.

terjadi tumpang tindih kewenangan dan penyalahgunaan aset dan kekayaan negara yang yang dapat merugikan masyarakat.²¹

Pengadaan tanah yang diatur berdasarkan UU Cipta Kerja dalam Pasal 125 sampai Pasal 135 diperkenalkan badan Bank Tanah yang memiliki fungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah dalam menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi yang berkeadilan untuk: kepentingan umum; kepentingan sosial; kepentingan pembangunan nasional; pemerataan ekonomi; konsolidasi lahan; dan reformasi agraria yang pengaturan lanjutannya diatur melalui PP.²² Selain itu, melalui PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bank Tanah dikategorikan sebagai subjek hukum sehingga sah untuk melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga,²³ dan diatur dalam Pasal 18 UU Nomor 19 Tahun 2021.

Dalam rangka mendukung reforma agraria, tanah yang tersedia pada Bank Tanah wajib dialokasikan 30% untuk kepentingan Reforma Agraria. Adapun program Reforma Agraria terdiri dari penataan aset dan penataan akses. Penataan aset

²¹ Dixon Sanjaya dan Benny Djaja, 2021, *Loc.Cit*, hlm. 465.

²² Hasyim Sofyan Lahilote, *Et.al*, 2021, *Pengawasan terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme*, Jurnal Hukum Volume 4 Nomor 1, hlm.191–211.

²³ Nizam Arrizal dan Siti Wulandari, 2021, *Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Keadilan*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang, Volume 18 Nomor 2, hlm. 99–11.

meliputi kegiatan redistribusi lahan dan legalisasi aset sedangkan penataan akses dilaksanakan berbasis klaster dalam rangka meningkatkan skala ekonomi, nilai tambah serta mendorong inovasi kewirausahaan subjek Reforma Agraria. Pengaturan mengenai reformasi agraria telah diatur secara rinci dan komprehensif dalam PP Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Dalam ketentuan tersebut, pelaksanaan tugas Badan Bank Tanah dalam hal Reforma Agraria perlu dibatasi mengingat terdapat Gugus Tugas Reforma Agraria yang juga berfungsi untuk mengkoordinasikan penyediaan tanah untuk penataan aset sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 20 Perpres Reforma Agraria.²⁴

Konsep Bank Tanah pada dasarnya menghimpun tanah dari masyarakat khususnya yang ditelantarkan dan tanah negara yang belum difungsikan, kemudian tanah-tanah itu dihimpun, dikembangkan dan di distribusikan ulang sesuai dengan rencana penggunaan tanah.²⁵ Jadi Bank Tanah juga merupakan sebagai sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah agar lebih produktif dengan cara memperoleh tanah sebelum adanya kebutuhan, sehingga harga tanah masih murah. Oleh karena itu, Bank Tanah adalah akuisisi tanah (pengadaan tanah) secara sistematis terhadap tanah yang belum

²⁴ Dixon Sanjaya dan Benny Djaja, 2021, *Op.Cit*, hlm. 466.

²⁵ Nila Trisna dan Ilka Sandela, 2021, *Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Di Indonesia*, Ius Civile: Refleksi Penegakan Hukum dan Keadilan, hlm. 194.

difungsikan, tanah terlantar atau yang ditinggalkan kosong dan dianggap memiliki potensi untuk dikembangkan. Pengadaan tanah oleh pemerintah yang dilakukan Bank Tanah diadakan untuk penggunaan masa depan dan dalam rangka menerapkan kebijakan tanah publik.

2. Status Kelembagaan Bank Tanah

Badan Bank Tanah merupakan Lembaga *Sui Generis* atau badan khusus, Pasal 125 PERPPU Cipta Kerja Nomor 2 Tahun 2022, yang mengatur:²⁶

- a. Pemerintah pusat membentuk Badan Bank Tanah.
- b. Badan Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat merupakan badan khusus yang mengelola tanah.
- c. Kekayaan badan Bank Tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.
- d. Badan Bank Tanah berfungsi melaksanakan Perencanaan, Perolehan, Pengadaan, Pengelolaan, Pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

Pada Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, yang mengatur: “Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*Sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.” Badan Khusus (*Sui Generis*) merupakan badan hukum

²⁶Muhammad Agung Rojiun, 2022, *Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum*, Jurnal Education and Development, Volume 10 Nomor 2, hlm. 739-740.

Indonesia yang dibentuk berdasarkan undang-undang yang melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah.²⁷

Secara yuridis pengaturan Bank Tanah di Indonesia dimulai ketika dikeluarkannya UU Cipta Kerja yang telah disahkan pada tanggal 5 Oktober 2020. Peraturan tentang Bank Tanah dalam UU ini termaktub dalam 10 pasal, yang diawali dengan Pasal 125 yang memuat penjelasan beserta fungsi yang akan dijalankan oleh Bank Tanah, kemudian Pasal 26 yang menjelaskan sifat Bank Tanah yang menjamin ketersediaan tanah untuk masyarakat, dilanjutkan Pasal 27 yang menggaris bawahi pelaksanaan tugas Bank Tanah yang bersifat transparan, akuntabel dan berorientasi non profit, serta Pasal 128 sampai Pasal 129 yang memuat ketentuan kekayaan Bank Tanah, pengelolaan hak atas tanah dan organisasi Bank Tanah, sedangkan Pasal 130 sampai 135 memuat penjelasan dari masing-masing organisasi pada Bank Tanah.²⁸ Dengan diberlakukannya pasal-pasal tentang Bank Tanah tersebut diharapkan menjadi solusi dalam pengaturan tanah di Indonesia.

C. Teori Kewenangan

1. Pengertian Kewenangan

Kewenangan merupakan implikasi dari hubungan hukum.

Dalam Hukum Administrasi Negara, hubungan hukum yang terjadi adalah antara penguasa sebagai subjek yang memerintah, dan

²⁷ *Ibid*, hlm. 704.

²⁸ HS Lahilote, *Et.al*, 2021, *Pengawasan terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme*, Undang: Jurnal Hukum, Volume 4 Nomor 1, hlm. 199.

warga masyarakat sebagai subjek yang diperintah. Penguasa dalam hal ini pemerintah melaksanakan *bestuurzorg*, yaitu menyelenggarakan kepentingan umum yang dijalankan oleh penguasa administrasi negara, di mana penguasa tersebut harus mempunyai wewenang.²⁹

Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan. Menurut H.W.R. Wade yang berhasil dikutip oleh Tedi Sudrajat mengemukakan bahwa *The primary purpose of administrative law, therefore, is to keep the power of government within their legal bounds, so as to protect the citizen against their abuse*.³⁰ Artinya tujuan dari hukum administrasi adalah untuk menjaga agar kekuasaan pemerintahan berada dalam batas-batas hukum yang melandasinya, sehingga dapat melindungi masyarakat dari perbuatan penyalahgunaan atau pelampauan wewenang dari Pemerintah.

Dalam hal penyerahan wewenang, diperkuat berdasarkan UUD Tahun 1945 yang memberikan legitimasi kepada Badan Publik dan Lembaga Negara dalam menjalankan fungsinya. Wewenang dalam hal ini adalah kemampuan bertindak yang berdasarkan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan

²⁹ Tedi Sudrajat, 2017, *Hukum Birokrasi Pemerintah: Kewenangan Dan Jabatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 52.

³⁰ H.W.R. Wade and C.F. Forsyth, 1994, *Administrative Law 7th edition*, New York: Oxford University Press, hlm. 5.

hubungan dan perbuatan hukum. Menurut Philipus M. Hadjon dalam Hukum Tata Negara, wewenang (*bevoegheid*) diartikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*). Jadi dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan.³¹

Sebagai konsep hukum publik, wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Komponen dasar hukum, bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya dan komponen konformitas hukum, mengandung makna bahwa adanya standar wewenang, yaitu standar umum dan standar khusus untuk jenis wewenang tertentu.³²

Ketiga komponen wewenang menurut Philipus M. Hadjon berpusat pada asas legalitas yang merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai pedoman di dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan bahwa penyelenggaraan pemerintahan harus didasarkan pada hukum (*wetmatigheid de la l'egalite de l' administrasion*). Dengan kata lain, setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan harus memiliki legitimasi, yaitu wewenang yang diberikan oleh undang-undang.

³¹Tedi Sudrajat, 2017, *Hukum Birokrasi Pemerintah: Kewenangan Dan Jabatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 53.

³²Philipus M. Hadjon dalam Sukardi, 2013, *Wewenang Pembatalan Peraturan Daerah*, Jurnal Law Review, Volume 12 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, hlm. 410.

Dengan demikian, substansi asas legalitas adalah wewenang, yaitu suatu kemampuan untuk melakukan suatu tindakan-tindakan hukum tertentu.³³

2. Sumber Kewenangan

Negara merupakan lembaga hukum publik yang terdiri dari jabatan, aktivitas-aktivitas administrasi negara dalam rangka melaksanakan, menjalankan dan menyelenggarakan tugas pemerintah, sangat beraneka ragam. Salah satu kegiatan yang mempengaruhi kehidupan negara dan masyarakat adalah keputusan-keputusan pejabat pemerintah administrasi negara yang bersifat yuridis, dan mengandung penetapan (*beschiking*) yang mempunyai akibat-akibat hukum, yang membahayakan bila diambil secara kurang bertanggung jawab. Oleh karena itu, keputusan-keputusan tersebut terikat kepada dua asas hukum, yaitu asas legalitas dan asas diskresi,³⁴ di mana pejabat administrasi menjalankan urusan pemerintahan. Hal ini dapat diartikan bahwa adanya jabatan didasarkan oleh kewenangan yang dilimpahkan kepada pejabat administrasi.

Berdasarkan hal tersebut, maka jabatan diberi kewenangan oleh peraturan dan dalam jabatan terkandung wewenang untuk melaksanakan perbuatan atau tindakan pemerintah sesuai

³³Tedi Sudrajat, 2017, Hukum Birokrasi Pemerintah: Kewenangan Dan Jabatan, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 53.

³⁴Harsanto Nursadi, 2008, *Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Universitas Terbuka Departemen Pendidikan Nasional, hlm. 203.

dengan peraturan perundang-undangan. Adapun pemangku jabatan yang disebut sebagai pejabat merupakan individu yang menduduki jabatan itu agar berjalan nyata tau konkret yang diorientasikan kepada kebermanfaatan bagi negara. Jadi, jabatan yang dapat menjamin kesinambungan hak dan kewajiban yang dilakukan oleh pejabatnya bersifat tetap, sedangkan pejabat selalu berganti-ganti. Oleh sebab itu, setiap perbuatan yang dilakukan oleh pejabat administrasi harus mempunyai landasan hukum sehingga dapat dikatakan bahwa sumber wewenang pemerintah terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Indroharto yang berhasil dikutip oleh Tedi Sudrajat mengemukakan, bahwa wewenang diperoleh secara atribusi, delegasi, dan mandat, yang masing-masing mengatur bahwa wewenang yang diperoleh secara "atribusi", yaitu pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Jadi, di sini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang pemerintah yang baru. Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh suatu wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan TUN lainnya. Jadi, suatu delegasi selalu didahului oleh adanya sesuatu atribusi wewenang. Pada mandat, di situ tidak

terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan TUN yang satu kepada yang lain."³⁵

Sedangkan menurut Stroink dan Steenbeek mengemukakan pendapat yang berbeda, yakni bahwa hanya ada dua cara untuk memperoleh wewenang, yaitu atribusi dan delegasi. Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain, jadi delegasi secara logis selalu didahului oleh atribusi).³⁶ Mengenai mandat, tidak dibicarakan mengenai penyerahan wewenang atau pelimpahan wewenang. Dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apa pun (dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal.

Dari beberapa penjelasan di atas tentang penjabaran atas sumber-sumber kewenangan, maka dapat disimpulkan bahwa wewenang dalam melakukan perbuatan hukum administrasi hanya dapat diperoleh melalui 2 cara, yaitu atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada jabatan. Adapun delegasi dalam hal-hal terdapatnya pemindahan atau pengalihan suatu kewenangan yang ada. Pada mandat tidak

³⁵Indroharto, 1993, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Harapan, hlm. 90.

³⁶Merli Herlina, 2021, *Sumber Kewenangan Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara*. Universitas Ekasakti Padang, hlm.4.

terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang satu kepada yang lain. Apabila kewenangan tersebut kurang sempurna, maka perbuatan hukum yang didasarkan pada kewenangan tersebut tidak sah menurut hukum.

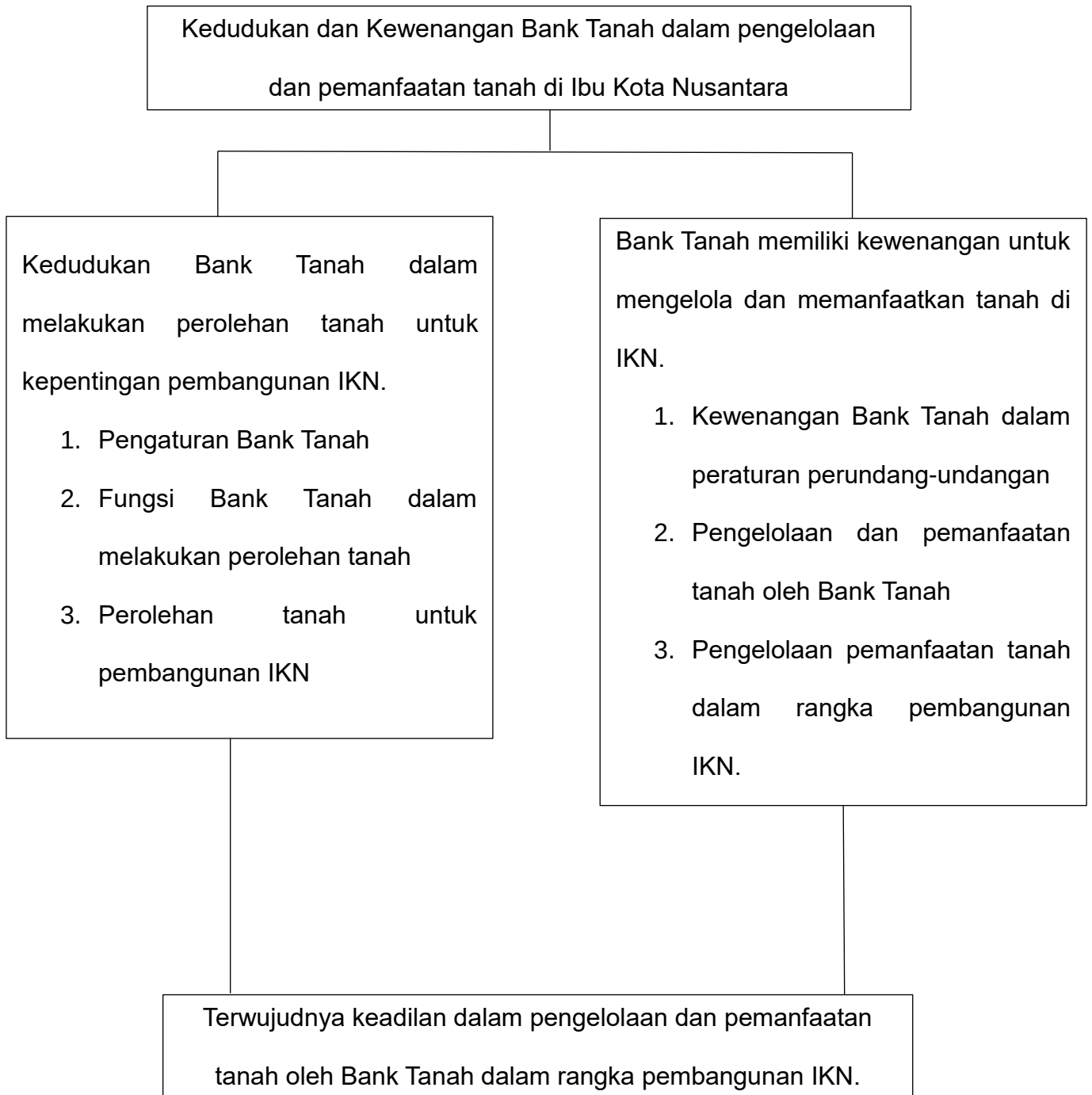
D. Kerangka Pikir

Kerangka pikir sebuah struktur konseptual yang digunakan untuk menyusun pemikiran gagasan dalam suatu penelitian. Kerangka pikir membantu dalam merumuskan masalah, dan mengidentifikasi variabel-variabel yang relevan.

Pada penelitian ini akan berfokus pada dua variabel yang akan dikaji. Adapun variabel yang pertama yakni kedudukan Bank Tanah di IKN dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang ditinjau dari kepatuhan terhadap regulasi. Variabel kedua terkait Bank Tanah memiliki kewenangan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah di IKN yang berlandaskan kekuatan hukum yang kuat.

Variabel-variabel tersebut kemudian akan menghasilkan *output* dari penelitian tentang terwujudnya keadilan dan kekuatan hukum bagi Bank Tanah terhadap pengelolaan dan pemanfaatan tanah di IKN.

Bagan Kerangka Pikir:



E. Definisi Operasional

Menurut Sugiyono, definisi operasional adalah penentuan konstruk atau sifat yang akan dipelajari sehingga menjadi variabel yang dapat diukur. Definisi operasional menjelaskan cara tertentu yang digunakan untuk meneliti dan mengoperasikan konstruk, sehingga memungkinkan bagi peneliti yang lain untuk melakukan replikasi pengukuran dengan cara yang sama ataupun mengembangkan cara pengukuran konstruk yang lebih baik.

1. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
2. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.
3. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.