

KAJIAN YURIDIS TENTANG TUGAS PEMERINTAH MEMFASILITASI HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA PENANAMAN MODAL¹

Yeremia Orlando Lapsian²

Lendy Siar³

Audri H. Pondaag⁴

ABSTRAK

Salah satu tugas negara Indonesia yaitu memajukan perekonomian, sebagaimana termuat dalam tujuan negara Indonesia di Alinea Keempat Pembukaan UUD 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum. Untuk mewujudkan kesejahteraan tersebut dibutuhkan peran pemerintah dalam memfasilitasi aturan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Hak atas Tanah dalam rangka Penanaman Modal dan mengetahui bagaimana tugas pemerintah dalam memfasilitasi hak atas tanah dalam rangka penanaman modal. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang. Adapun hasil dari penelitian ini pengaturan tentang Hak atas Tanah dalam rangka penanaman modal terdapat pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang memiliki kedudukan tertinggi dalam peraturan perundang-undangan dimana dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran Rakyat Indonesia, serta Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan tugas pemerintah tugas pemerintah dalam memfasilitasi Hak atas tanah dalam rangka penanaman modal diatur dalam Undang-undang Cipta kerja dalam pasal 125, Peraturan Pemerintah 64 tahun 2021, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Penanaman Modal.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tugas negara di bidang perekonomian sejak kemerdekaan 1945 telah dirumuskan secara jelas dalam Alinea Keempat Pembukaan UUD 1945, yaitu: melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial.⁵ Di sini jelas bahwa tujuan membentuk negara Republik

Indonesia adalah perjuangan bangsa Indonesia untuk memperbaiki struktur ekonomi dan menegakkan sendi-sendi perekonomian nasional. Disebutkan pula dalam Pembukaan UUD 1945 bahwa untuk membentuk pemerintahan adalah untuk memajukan kesejahteraan sebesar-besarnya bagi rakyat Indonesia, dan bukan kesejahteraan sekelompok rakyat Indonesia saja.

Untuk mewujudkan salah satu tujuan bernegara tersebut, pemerintahan yang memiliki mandat dari rakyat Indonesia perlu melaksanakan pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan dengan berlandaskan demokrasi ekonomi. Mengenai adanya landasan demokrasi ekonomi yang diamanatkan oleh konstitusi negara kita, telah diatur secara tegas di dalam Pasal 33 UUD 1945 yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

- 1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
- 2) Cabang – cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
- 3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat.
- 4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang – undang.⁶

Indonesia memiliki potensi sumber daya alam yang besar dan perlu dikembangkan akan tetapi belum dikelola secara maksimal. Hal ini merupakan tantangan sekaligus kesempatan bagi pemerintah untuk mengolah potensi yang tersedia menjadi ekonomi riil serta meningkatkan penanaman modal yang bermanfaat untuk kesejahteraan masyarakat. Saat ini perekonomian Indonesia saat ini berdasarkan Data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan I 2023 tercatat sebesar 5,03% padahal pertumbuhan perekonomian Indonesia pernah di posisi 6,81% pada 2010 hal ini merupakan penurunan.⁷ Hal ini tentu menjadi masalah serius bagi Pemerintah apalagi Indonesia akan menghadapi Keberadaan bonus demografi menjadi bumerang karena jumlahnya terus meningkat, bahkan diperkirakan ada 52 juta penduduk usia produktif tahun 2030. Mereka akan berebut lapangan kerja dan akan menimbulkan masalah jika tidak segera diatasi.

Penanaman modal merupakan suatu kegiatan yang amat penting, bukan hanya bagi suatu badan usaha atau perusahaan, tetapi juga bagi Negara terutama Negara dalam Pembangunan dan juga salah satu dari Berbagai upaya oleh negara untuk memperoleh dana

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101518

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

⁶ *Ibid*, Pasal 33

⁷ <https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/>. Diakses Rabu 27 september pukul 11.30

bagi kegiatan pembangunan. Modal atau investasi merupakan salah satu cara suatu Negara untuk memperoleh dana segar bagi pembangunan, baik yang berasal dari investor luar negeri maupun investor dalam negeri. Indonesia adalah termasuk negara berkembang yang diantara kegiatan usaha perekonomian nasionalnya adalah Penanaman Modal.

Dalam teori ekonomi pembangunan, negara-negara sedang berkembang sangat membutuhkan aliran penanaman modal sebagai jalan menuju pertumbuhan ekonomi (*economic growth*), dan dalam mencapai pertumbuhan ekonomi tersebut, negara-negara *host country* tidak hanya mengandalkan pada faktor perbiayaan dalam negeri, seperti tabungan masyarakat, tetapi juga diperoleh melalui pemodal asing.⁸ Para ahli ekonomi pembangunan seperti Harrod-Domar mengemukakan bahwa untuk meningkatkan perekonomian suatu negara membutuhkan modal karena modal dipandang sebagai sumber perbiayaan ekonomi produktif untuk menghasilkan barang dan jasa sebagai pengeluaran yang akan menambah permintaan efektif seluruh masyarakat. Keadaan ini menuntut adanya penanaman modal untuk menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa yang dibutuhkan dalam perekonomian. Dengan demikian tampak jelas bahwa penanaman modal memiliki pengaruh yang signifikan untuk memajukan perekonomian suatu negara.⁹

Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia.¹⁰ Suatu perusahaan menanamkan modalnya di suatu Negara mempunyai motif keuntungan. Pihak asing biasanya enggan untuk menanamkan modal atau melakukan transaksi ekonomi di Negara tertentu apabila di Negara tersebut terdapat hukum ekonomi yang tidak menunjang, atau menghambat atau menimbulkan resiko dan ketidakpastian yang besar terhadap investor yang akan menanamkan modalnya, misalnya apabila ada kelemahan dalam pengaturan tentang penanaman modal asing, pemilikan hak atas tanah, penyelesaian sengketa bisnis dan berbagai ketentuan tentang perizinan.

Akibatnya penanaman modal asing yang seyogyanya masuk beralih ke Negara lain yang lebih baik hukum ekonominya.¹¹ Paling tidak, para investor asing akan lebih memilih untuk mencari pasar lain di luar Indonesia apabila kondisi hukum di Indonesia sama sekali belum mampu mewujudkan kepastian hukum. Oleh karena itu, para investor akan datang ke suatu Negara apabila dirasakan Negara tersebut berada dalam suatu berada dalam situasi kondusif. Untuk mewujudkan sistem hukum yang mampu mendukung iklim penanaman modal diperlukan aturan yang jelas mulai dari izin usaha sampai dengan biaya-biaya yang

harus dikeluarkan untuk mengoperasikan perusahaan. Kata kunci untuk mencapai kondisi ini adalah adanya penegakkan supremasi hukum (*rule of law*).

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal. Bahwa upaya untuk mempercepat pembangunan ekonomi nasional dan mewujudkan kedaulatan politik dan ekonomi Indonesia diperlukan peningkatan penanaman modal untuk mengelola potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan modal yang berasal baik dalam negeri maupun luar negeri. Selain itu dalam menghadapi perubahan perekonomian global dan keikutsertaan Indonesia dalam berbagai kerjasama Internasional perlu diciptakan iklim penanaman modal yang kondusif, promotif, memberikan kepastian hukum, keadilan, dan efisien dengan tetap memperhatikan kepentingan ekonomi nasional.¹²

Tujuan penyelenggaraan penanaman modal diatur dalam pasal 3 ayat 2 UU No. 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal yang menyebutkan bahwa: Tujuan penyelenggaraan penanaman modal antara lain untuk:

1. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional
2. Menciptakan lapangan kerja
3. Meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan
4. Meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha nasional
5. Meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional
6. Mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan
7. Mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal, baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri, dan
8. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat.¹³

Sebagai anggota World Trade Organisation (WTO) seharusnya Indonesia wajib mengikuti semua persetujuan yang dihasilkan didalamnya. Perdagangan internasional dipengaruhi oleh sistem, ketentuan dan mekanisme WTO (World Trade Organizations) dengan bentuk salah satu aturan main adalah TRIMs (Agreement on Trade Related Investment Measures). Atas dasar ketentuan tersebut, kegiatan penanaman modal di Indonesia secara logis-yuridis terikat kepada prinsip-prinsip penanaman modal internasional dari WTO dan TRIMs yaitu prinsip nondiskriminasi, prinsip most favoured nations (MFN), prinsip national treatment. Pembentukan Undang-Undang Penanaman Modal harus didasarkan pada semangat untuk menciptakan iklim penanaman modal yang kondusif sehingga dapat meningkatkan daya tarik sehingga Indonesia menjadi negara tujuan investasi.¹⁴

⁸ Marthen arie, hukum penanaman modal asing, dicetak CV.nas media pustaka, 2022, Hlm. 7

⁹ Ibid., Hlm.7

¹⁰ Rustanto, Hukum Nasionalisasi Modal Asing, Kuwais, Jakarta Timur, 2012, Hlm. 47-48.

¹¹ Sanusi bintang dan Dahlan, Pokok-pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis, (bandung: PT.Citra Aditya Bakti), 2000, Hlm.5-6.

¹² Hendrik Budi Untung, Hukum Investasi Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2020, Hlm.32.

¹³ Bagian I. Umum Penjelasan UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

¹⁴ Dhaniswara K. Harjono, Hukum Penanaman Modal, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2007), Hlm. 109-110.

Banyak investor yang antri masuk ke Indonesia. Sayangnya, tak sedikit pula yang kembali ke negara asalnya. Saat ini, ada 24 perusahaan sudah pipeline masuk ke Indonesia sebesar Rp 708 triliun investasi. Namun terhambat merealisasikan investasinya, sebab tersandung berbagai kasus investasi. Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Bahlil Lahadalia mengatakan, hingga saat ini terdapat sebanyak 190 kasus investasi. Kasus ini bermunculan disebabkan oleh berbagai faktor penghambat antara lain masalah perizinan, pengadaan lahan, dan regulasi/kebijakan. “Kepala BKPM tadi memaparkan sebanyak 32,6% karena perizinan, pengadaan lahan 17,3%, dan regulasi/kebijakan sebanyak 15,2%,” ujar Anggota Komite Investasi Bidang Komunikasi dan Informasi BKPM Rizal Calvary Marimbo di sela-sela Rapat Koordinasi dengan Dinas Pelayanan Satu Pintu (PTSP) Provinsi se-Indonesia di Hotel Shangri-La, Jakarta, Senin (19/11/2019).¹⁵

Permasalahan tanah termasuk permasalahan yang sering dihadapi oleh investor dalam menanamkan modal di Indonesia. Lahan atau tanah merupakan media yang sangat penting bagi suatu proses pembangunan untuk kepentingan umum utamanya yang membutuhkan tanah dalam jumlah yang sangat luas. Permasalahan yang paling sering terjadi adalah ketika pemerintah hendak memulai suatu pembangunan, lahan yang dikehendaki tidak atau belum tersedia. Akibat praktis yang ditimbulkan adalah pemerintah mengalami kesulitan dalam melakukan proses pengadaan tanah terutama terkait eksekusi pengadaan penguasaan tanah dan pembiayaannya yang menjadi sangat mahal. Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya proses pengadaan yang berlarut-larut.¹⁶ Pemberian kemudahan pelayanan Hak atas tanah ini diperlukan oleh investor guna menjamin kegiatan investasinya selama di Indonesia berjalan lancar dan mendatangkan keuntungan bagi kedua belah pihak. Tanah masih dinilai memiliki permasalahan yang juga mempengaruhi kinerja investasi.¹⁷

Definisi dari hak atas tanah sendiri adalah hak yang memberi wewenang kepada yang pemegang hak tersebut (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama, maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti yang lebih luas yakni menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.¹⁸ Dalam hak atas tanah tersebut terdiri dari berbagai macam hak yang bisa diperoleh, namun apabila dikaitkan dalam kemudahan pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah terkait dengan kegiatan investasi di Indonesia, maka hanya meliputi Hak guna usaha, Hak guna bangunan, dan Hak pakai. Hal ini sesuai dengan yang tertera dalam Pasal 22 UUPM. Mengenai Hak guna usaha, Hak guna

bangunan, Hak pakai dibentuklah PP no.18 tahun 2021 dimana PP 18 tahun 2021 ini dibuat berdasarkan amanat UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) untuk melakukan simplifikasi regulasi dan perizinan demi mendorong iklim investasi.¹⁹

Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan salah satu peraturan perundang-undangan yang menerapkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pada bagian konsideran mengedepankan bahwa UUPA harus berdasarkan Pancasila yang sila kelimanya adalah sila keadilan sosial. Ini berarti bahwa Undang-Undang Pokok Agraria harus berasaskan keadilan sosial dalam Pancasila. Namun hal ini tidak berarti bahwa sila-sila lain dalam Pancasila dapat dilepaskan kaitan dan pengertiannya satu dan yang lain.

Mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

- a. untuk keperluan Negara
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, serta dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat;
- d. untuk keperluan perkembangan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu,
- e. untuk keperluan perkembangan industri, transmigrasi, dan pertambangan.²⁰

Dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 24 Undang-Undang No. 25 Tahun 2007, ditentukan bahwa investor, baik domestik maupun asing yang menanamkan investasinya di Indonesia diberikan fasilitas atau kemudahan-kemudahan. Fasilitas penanam modal itu diberikan kepada penanam modal yang Melakukan perluasan usaha atau Melakukan penanaman modal baru. Kriteria investor yang akan mendapat fasilitas penanam modal telah ditentukan oleh Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007. Apabila salah satu kriteria itu dipenuhi, maka telah dianggap cukup bagi pemerintah untuk memberikan fasilitas atau kemudahan kepada investor.

fasilitas penanaman modal diberikan dengan pertimbangan tingkat daya saing perekonomian dan kondisi keuangan negara dan harus promotif dibandingkan dengan fasilitas yang diberikan oleh negara lain. Pentingnya kepastian fasilitas penanaman modal ini mengharuskan pengaturan yang lebih detail terhadap fasilitas hak atas tanah. Pemberian fasilitas

¹⁵https://www.bkpm.go.id/images/uploads/file_siaran_pers/Siaran_Pers_BKPM_191119_190_Kasus_Investasi.pdf. Diakses Sabtu 3 Desember pukul 11.04

¹⁶Raffli Noor. Manajemen Bank Tanah. Jurnal Direktorat dan Tata Ruang Bappenas. Vol. I : 19. 2014.
¹⁷ Erman Rajagukguk, “Pemahaman Rakyat Tentang Tanah”, Hlm.2.

¹⁸ Urip Santoso, “Hukum Agrarian dan Hak-Hak atas Tanah”, Prenada Media, Jakarta, 2005, Hlm.82.

¹⁹<https://www.rumah.com/panduan-properti/pp-18-2021-57293>, diakses Sabtu 15 Juli 2023, pukul 12.43

²⁰ Ronald Z. Titahelu, Penerapan Asas-Asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 1993, Hlm.4-6.

tersebut setidaknya merupakan upaya untuk mendorong penyerapan tenaga kerja.²¹ Pemberian fasilitas di bidang Hak atas tanah terhadap penanaman modal merupakan hal yang penting untuk dilakukan oleh pemerintah untuk meningkatkan investasi. tanah merupakan media yang sangat penting bagi suatu proses pembangunan untuk kepentingan umum utamanya.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Pengaturan tentang Hak atas Tanah dalam Rangka Penanaman Modal?
2. Bagaimana Tugas Pemerintah Memfasilitasi Hak atas Tanah dalam Rangka Penanaman Modal?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian hukum yuridis normatif. Dengan pendekatan Undang-Undang.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Tentang Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal

Negara Indonesia adalah negara Hukum, Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945; Rumusan Pasal ini mempunyai konsep bernegara yang memberikan ruang kepada hukum atau kedaulatan hukum (*supremacy of Law*). Artinya dalam kehidupan bernegara dalam konteks ke Indonesiaan, satu hal yang harus ditegaskan adalah kehidupan hukum dalam masyarakat. Dalam paham Negara hukum, Indonesia telah menempatkan hukum di atas manusia, bahkan di atas pembuat hukum itu sendiri. Karena itu hukum sepatutnya melandasi seluruh kehidupan manusia Indonesia, baik kehidupan sosial, politik agama dan budaya. ²² Sebagaimana disebutkan dalam naskah perubahan UUD 1945 yang menyebutkan bahwa paham negara hukum sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (3) berkaitan erat dengan paham negara kesejahteraan (*welfare state*) atau paham negara hukum materiil sesuai dengan bunyi alenia keempat Pembukaan dan Pasal 34 UUD 1945. Pelaksanaan paham negara hukum materiil akan mendukung dan mempercepat terwujudnya negara kesejahteraan di Indonesia.²³

Hukum Nasional adalah semua hukum yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia baik berupa hukum tertulis maupun tidak tertulis. Peraturan perundang-undangan adalah salah satu bentuk

hukum tertulis yang ada. Peraturan perundang-undangan dan proses pembentukannya mempunyai fungsi yang signifikan dalam pembangunan hukum Nasional. Hal ini dikarenakan, di Indonesia, peraturan perundang-undangan merupakan cara utama penciptaan hukum, Peraturan Perundang-undangan merupakan sendi utama sistem hukum nasional. Selain itu, Peraturan perundang-undangan merupakan instrumen yang sangat efektif dalam pembaharuan hukum (*law reform*) karena kekuatan hukumnya yang mengikat dan memaksa. Peraturan perundang-undangan juga memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi dari pada hukum kebiasaan, hukum adat, atau hukum yurisprudensi.²⁴

Bagir Manan mengemukakan, Fungsi peraturan perundang-undangan yaitu fungsi internal dan fungsi eksternal. Secara internal fungsi ini lebih berkaitan dengan keberadaan peraturan perundang-undangan dimaksud dalam sistem hukum. Peraturan perundang-undangan menjalankan fungsi internal sebagai berikut:

- 1) fungsi penciptaan hukum (*rechts chepping*)
- 2) fungsi pembaharuan hukum
- 3). fungsi integrasi
- 4). fungsi kepastian hukum.

Sedangkan secara eksternal peraturan perundang-undangan menjalankan fungsi sebagai berikut:

- 1) fungsi perubahan
- 2) fungsi stabilitasi
- 3) fungsi kemudahan.

Fungsi peraturan perundang-undangan sebagaimana dikemukakan oleh Bagir Manan tersebut di atas, menggambarkan/berkaitan dengan organ yang berwenang membuat peraturan perundang-undangan, hukum itu sudah direncanakan, dibutuhkan untuk mencapai tujuan yang diinginkan, menegaskan lingkungan kuasa berlakunya suatu aturan hukum (perundang-undangan), berfungsi sebagai instrumen, baik sebagai instrumen kontrol maupun sebagai instrumen perubahan (rekayasa) masyarakat.²⁵ Berdasarkan uraian di atas maka pengaturan terhadap hak atas tanah dalam rangkalah penanaman Modal sebagai berikut:

Negara Indonesia sebagai negara yang menegaskan dirinya sebagai "negara agraris" menempatkan tanah pada kedudukan yang teramat penting. Begitu pentingnya tanah, sehingga konstitusi

²¹ Transparency, Jurnal Hukum Ekonomi, Volume I Nomor 1 Perlakuan Dan Pemberian Fasilitas Kepada Penanam Modal Menurut Prespektif UU No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal. Feb-Mei 2013, Hlm 2

²² Noor Tri Hastuti, Mengukur Derajat Jenis Dan Fungsi Dalam Hirarkii Peraturan Perundang-undangan (Pasal 7 (4) Undang-Undang No.10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Volume XII No. 3 Tahun 2007 Edisi September), hlm. 197.

²³ Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, Hasil Perubahan dan Naskah Asli UUD 1945, dalam Panduan Pemasarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, (Jakarta: Sekretariat Jenderal MPR RI, 2005), Hlm. 46.

²⁴ Mia Kusuma Fitriana, Peranan Politik Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia Sebagai Sarana Mewujudkan Tujuan Negara (Laws And Regulations In Indonesia As The Means Of Realizing The Country's Goal), Jurnal Legislasi Indonesia (Jakarta: Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undang, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2015), Vol 12, No 2 Juni 2015, Hlm.9-10.

²⁵ Jalaluddin, Hakikat Dan Fungsi Peraturan Perundang-Undangan Sebagai Batu Uji Kritis Terhadap Gagasan Pembentukan Perda Yang Baik, Jurnal Aktualita (Bandung, Penerbit Pascasarjana Unisba, 2011) Vol 6, No 3, 2011. Hlm.8

memberikan amanat kepada negara untuk melindunginya. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa "Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Mandat konstitusional tersebut mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia harus dan wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.²⁶

Undang-undang pokok Agraria tahun 1960 dimana Undang-undang ini mengatur tentang dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya Agraria nasional. Dalam pasal 2 ayat (2) UUPA tahun 1960, bahwa negara berwenang:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan tanah, atau 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.²⁷

Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 2 ayat (3) ditegaskan juga bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.²⁸ Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimilikinya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁹ terdapat Macam-macam hak atas tanah tersebut dalam sistem pemilikan dan penguasaan sumber-sumber agraria menurut UUPA Pasal 16 ayat (1) dibedakan dalam:

1. hak milik
2. hak guna usaha
3. hak guna bangunan
4. hak pakai
5. hak sewa
6. hak membuka tanah
7. hak memungut hasil hutan

²⁶ Muhammad Bakri, Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk reformasi Agraria, cetakan 1 (Yogyakarta: Citra Media, 2007), Hlm. 35.

²⁷ Pasal 2 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria

²⁸ Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 1995), Hlm. 268.

8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.³⁰

Untuk meningkatkan investasi atau penanaman modal pemerintah membuat UU Cipta kerja yang merupakan terobosan Pemerintah dalam rangka penanaman modal. Tujuan dari UU Cipta Kerja ini, sesuai dengan namanya adalah untuk menciptakan kerja yang seluas-luasnya bagi rakyat Indonesia secara merata di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia dalam rangka memenuhi hak atas penghidupan yang layak. Pada 2 Februari 2021, pemerintah telah menerbitkan 49 peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang terdiri dari 45 Peraturan Pemerintah dan 4 Peraturan Presiden. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP 18 tahun 2021 ini dibuat berdasarkan amanat UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) untuk melakukan simplifikasi regulasi dan perizinan demi mendorong iklim investasi. Pemerintah akan memberikan kemudahan pada beberapa detail kebijakan Hak Pengelolaan, Satuan Rumah Susun, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah.³¹

B. Tugas Pemerintah Memfasilitasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal

Pemerintah pusat memberikan Hak-hak kepada investor atau penanam modal melalui sebuah kebijakan fasilitas kepada penanam modal yang melakukan perluasan usaha dan melakukan penanaman modal baru. Tentunya para penanam modal atau investor memiliki kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana sudah menjadi ketentuan yang di atur oleh pemerintah minimal salah satu dari beberapa kriteria-kriteria yang sudah ditetapkan oleh pemerintah untuk para penanam modal atau investor dapat menanamkan modalnya yaitu:

1. Menyerap tenaga kerja
2. Termasuk skala prioritas tinggi
3. Termasuk pembangunan infrastruktur
4. Melakukan alih teknologi
5. Melakukan industri pionir
6. Berada di daerah terpencil, daerah tertinggal, daerah perbatasan, atau daerah lain yang dianggap perlu
7. Menjaga kelestarian lingkungan hidup

²⁹ *Ibid*, Hlm. 283.

³⁰ Muhamad. Agustus. Tinjauan yuridis hak atas tanah di wilayah republic Indonesia. Jurnal wasaka vol.7 No.2. 2019

³¹ <https://www.rumah.com/panduan-properti/pp-18-2021-57293>, diakses sabtu 15 juli 2023, pukul 12.43

8. Melaksanakan kegiatan penelitian, pengembangan, dan inovasi
9. Bermitra dengan usaha mikro, kecil, menengah atau koperasi
10. Industri yang menggunakan barang modal atau mesin atau peralatan yang diproduksi dalam negeri Termasuk pengembangan usaha pariwisata³²

Penanaman modal terdiri dari penanaman modal dalam negeri (PMDN) dan Penanaman modal asing (PMA). Penanaman modal dalam negeri berdasarkan pasal 5 ayat 1 UU Penanaman Modal dapat dilakukan dalam bentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perseorangan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penanaman modal Asing berdasarkan pasal 5 ayat 2 UU Penanaman Modal pemodal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah Indonesia. Dan penanaman modal asing hanya dapat melakukan kegiatan usaha pada kegiatan usaha besar.

Tugas pemerintah dalam hal perekonomian 1945 telah dirumuskan secara jelas dalam Alinea Keempat Pembukaan UUD 1945, yaitu: melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial.³³ Untuk mewujudkan salah satu tujuan bernegara tersebut, pemerintahan yang memiliki mandat dari rakyat Indonesia perlu melaksanakan pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan dengan berlandaskan demokrasi ekonomi. Mengenai adanya landasan demokrasi ekonomi yang diamanatkan oleh konstitusi negara kita, telah diatur secara tegas di dalam Pasal 33 UUD 1945 yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

1. Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
2. Cabang – cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
3. Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat.
4. Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang – undang.³⁴

Sudah menjadi Tugas Pemerintah dalam hal perekonomian, Para ahli ekonomi pembangunan seperti Harrod-Domar mengemukakan bahwa untuk meningkatkan perekonomian suatu negara membutuhkan modal karena modal dipandang sebagai sumber perniagaan ekonomi produktif untuk menghasilkan barang dan jasa sebagai pengeluaran yang akan menambah permintaan efektif seluruh masyarakat.³⁵ Fasilitas seperti yang dikemukakan oleh Suharsimi Arikunto, adalah segala hal yang dapat membuat mudah dan lancar dalam pelaksanaan suatu usaha.³⁶ Apabila dikaitkan dengan penanaman modal maka konsep fasilitas merupakan sebagai suatu usaha yang disediakan oleh negara penerima modal (*host country*) untuk menarik dan mengundang investor agar menginvestasikan modalnya. Terdapat beberapa fasilitas yang pemerintah siapkan dalam memfasilitasi hak atas tanah dalam rangka penanaman modal.

1. Pemberian Hak atas Tanah dan Jangka Waktu Hak atas Tanah dalam Rangka Penanaman Modal

Pengertian hak atas tanah secara etimologis berasal dari kata “hak” dan “atas tanah” itu sendiri. Adapun pengertian hak itu sendiri berasal dari bahasa Arab yang mempunyai arti : benar, sungguh ada, kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan undang-undang dan sebagainya. Sedangkan “atas tanah” dapat diartikan pada permukaan bumi (tanah) dimana tanah dalam hal ini dapat diartikan sebagai ruang.³⁷

Menurut K. Wantjik Saleh mengemukakan bahwa: “Hak atas tanah berarti pemeberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur di dalam perundang-undangan”.³⁸ Hak atas tanah terdiri dari berbagai macam hak tetapi hak yang diberikan kepada investor atau penanam modal. Terdapat 3 Hak atas Tanah yaitu:

1. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.³⁹ Hak guna usaha diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁴⁰ Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun sehingga jumlah keseluruhan 95 (Sembilan puluh lima) tahun.⁴¹ Jangka waktu yang ada telah mengalami perubahan dimana dalam UU Pokok Agraria pasal 19 secara keseluruhan

³² Undang-undang Cipta Kerja nomor 6 tahun 2023. Pasal 18 ayat 3

³³ Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

³⁴ *Ibid*, Pasal 33

³⁵ Marthen arie, hukum penanaman modal asing, dicetak CV.nas media pustaka, 2022, Hlm. 7

³⁶ <http://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertian-fasilitas/>, dikunjungi pada 25 Juli pukul 00.00 WIB

³⁷ Kamus Bebas Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 1990, Hal. 37

³⁸ K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Cet I, Jakarta, 1977, Hal. 20

³⁹ Undang-undang Pokok Agraria Pasal 28 ayat 1

⁴⁰ *Ibid* Pasal 30 Ayat 1

⁴¹ Pasal 22 ayat 1 Peraturan Pemerintah tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah No.18 tahun 2021

jangka waktu adalah 85 (delapan puluh lima) tahun dan telah mengalami perpanjangan jangka waktu sebagaimana diatur dalam PP no.18 tahun 2021. Ini merupakan upaya pemerintah lewat kebijakan yang ada untuk memfasilitasi Hak guna usaha.

Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) baru di Provinsi Kalimantan Timur, memiliki Payung hukum berupa UU No.3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara menjadi landasan dalam menjalankan rencana besar strategis nasional tersebut. Termasuk menerbitkan aturan turunan berupa Peraturan Pemerintah PP No.12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Negara (IKN). Dalam PP nomor 12 tahun 2023 mengenai Hak Guna usaha untuk jangka waktu pertama 95 tahun dan pelaku usaha dapat mengajukan permohonan pemberian kembali HGU untuk satu siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 95 tahun sehingga keseluruhan 190 tahun untuk HGU di Ibu Kota Negara baru.⁴²

Tanah Negara merupakan objek tanah yang diberikan kepada pemegang hak guna usaha, sebagaimana yang sudah di jelaskan sebelumnya, bahwa yang di maksud tanah Negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan tidak ada hak-hak lain untuk tanah tersebut. Namun, tidak semua tanah Negara dapat menjadi objek dari Hak Guna Usaha, diantaranya: tanah yang sebelumnya sudah menjadi perkampungan rakyat, tanah yang telah diusahakan oleh rakyat secara menetap dan tanah yang diperlukan oleh pemerintah. Berdasarkan pasal 28 ayat 2 UUPA, luas tanah yang dapat diberikan sebagai status Hak Guna Usaha ialah luas minimum tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Usaha adalah 5 hektar, sedangkan luas maksimumnya adalah 25 hektar. Apabila luasnya melebihi 25 hektar, maka harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zamannya.

2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.⁴³ Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan adalah warga-negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁴⁴ Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, jumlah keseluruhan jangka waktu

HGB dalam PP No.18 tahun 2021 adalah 80 tahun.⁴⁵ jangka waktu HGB telah mengalami perpanjangan dimana sebelumnya dalam UU pokok agraria jangka waktu HGB secara keseluruhan adalah 50 tahun. sedangkan HGB di daerah Ibu kota Negara baru, berdasarkan PP No. 12 tahun 2023 pasal 19 secara keseluruhan berjumlah 160 tahun.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan kegiatan pendaftaran tanah, khususnya ketentuan dalam Pasal 4. Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai mengenai:

- a. pemberian Hak Guna Bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi)
- b. pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi)⁴⁶

3. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.⁴⁷

Hak pakai terdiri atas: hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan.⁴⁸ Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- d. badan keagamaan dan sosial
- e. Orang Asing.⁴⁹

Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah hak Pengelolaan dengan "jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun" diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.⁵⁰ Jika dibandingkan dengan UU pokok agraria yang diatur dalam peraturan teknis yaitu PP no.40 tahun 1996 tentang HGU,HGB,HP pasal 45 yang secara keseluruhan berjumlah 45 tahun, sehingga telah terjadi perpanjangan waktu dalam kebijakan pemerintah yang tertuang dalam PP no.18

⁴² Peraturan Pemerintah tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Negara (IKN) No.12 tahun 2023, pasal 18 ayat 4

⁴³ Undang-undang Pokok Agraria ,Op.cit. pasal 35 ayat 1

⁴⁴ Undang-undang Pokok Agraria ,Op.cit pasal 36 ayat 1

⁴⁵ Peraturan Pemerintah,Op.cit pasal 37 ayat 1

⁴⁶ Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan kegiatan pendaftaran tanah No. 2 Tahun 2013. Pasal 4

⁴⁷ Undang-undang Pokok Agraria,Op.cit pasal 41 ayat 1

⁴⁸ Peraturan Pemerintah,Op.cit, pasal 49 ayat 1

⁴⁹ Peraturan Pemerintah,Op.cit, pasal 49 ayat 2

⁵⁰ Peraturan Pemerintah,Op.cit, pasal 52 ayat 1

tahun 2021.⁵¹ Sedangkan untuk jangka waktu Hak pakai di Ibu Kota Negara baru yang diatur dalam PP 12 tahun 2023 yang secara keseluruhan berjumlah 180 tahun.

Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:

- a. instansi Pemerintah Pusat
- b. Pemerintah Daerah
- c. pemerintah desa
- d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.⁵²

Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

2. Bank Tanah

Permasalahan di bidang pertanahan yang begitu kompleks ialah ketersediaan tanah untuk kebutuhan pembangunan, baik untuk pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, ketahanan pangan, pertahanan negara, mitigasi bencana alam maupun investasi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, berikut peraturan turunannya dinilai tidak efektif untuk menyelesaikan berbagai permasalahan terkait semakin meningkatnya harga tanah dan ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan. Tanah pula memiliki fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Namun di Negara Indonesia yang begitu luas ini, masih terdapat banyak sekali tanah telantar yang tidak jelas pemanfaatannya. Tanah pula memiliki fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan.

Kebutuhan tanah dalam melaksanakan kegiatan pembangunan terus semakin meningkat, baik bagi pembangunan kepentingan umum oleh pemerintah maupun kepentingan investasi oleh pihak swasta. Pengadaan tanah yang dilakukan bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan seluruh rakyat di Indonesia. Lahan atau tanah merupakan media yang sangat penting bagi suatu proses pembangunan untuk kepentingan umum utamanya yang membutuhkan tanah dalam jumlah yang sangat luas. Permasalahan yang paling sering terjadi adalah ketika pemerintah hendak memulai suatu pembangunan, lahan yang dikehendaki tidak atau belum tersedia. Akibat praktis yang ditimbulkan adalah pemerintah mengalami kesulitan dalam melakukan proses pengadaan tanah terutama terkait eksekusi pengadaan penguasaan tanah dan pembiayaannya yang menjadi sangat mahal. Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya proses pengadaan yang berlarut-larut.⁵³

Kehadiran Negara dalam mengatur tanah sesuai dengan apa yang telah diamanatkan oleh konstitusi sebagaimana tercantum pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Perwujudan nyata dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tersebut, ialah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).²⁵ Dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa: “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”, yang mana pasal tersebut merupakan cikal bakal lahirnya Hak Menguasai Negara (selanjutnya disebut HMN).

UU ciptakerja nomor 6 tahun 2023 dalam pasal 125 - pasal 135 yang pelaksanaannya terdapat pada PP nomor 64 tahun 2021 tentang bank tanah Membentuk Badan bank tanah. Badan bank tanah adalah badan khusus yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.⁵⁴ Tujuan dari UU Cipta Kerja ini, sesuai dengan namanya adalah untuk menciptakan kerja yang seluas-luasnya bagi rakyat Indonesia secara merata di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia dalam rangka memenuhi hak atas penghidupan yang layak.

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.⁵⁵

Menurut Maria Sumardjono, pengertian bank tanah sebagai setiap kegiatan pemerintah dalam rangka penyediaan tanah untuk dialokasikan pemanfaatannya diwaktu yang akan datang.⁵⁶

Menurut Limbong, bank tanah adalah salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting untuk meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah dengan metode yang diusung adalah kontrol pasar dan stabilisasi tanah pasar lokal.⁵⁷

UU Cipta Kerja, yang mengatur pembentukan bank tanah, atau secara lengkap disebut *badan bank tanah*, sebagai Bank Tanah mempunyai fungsi:

1. perencanaan
2. perolehan tanah
3. pengadaan tanah
4. pengelolaan tanah
5. pemanfaatan tanah
6. pendistribusian tanah.⁵⁸

⁵¹ Peraturan pemerintah tentang Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai No.40 tahun 1996. Pasal 45

⁵² Peraturan Pemerintah, Op.cit, pasal 42 ayat 3

⁵³ Raffli Noor, Maret. *Manajemen Bank Tanah. Jurnal Direktorat dan Tata Ruang BAPPENAS*. Vol. I : 19. 2014.

⁵⁴ Peraturan Pemerintah no.64 tentang Bank Tanah, pasal 1 ayat 1

⁵⁵ Hari Candra dan Afriva Khaidir, “Peluang dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman

Berwawasan Lingkungan di Indonesia,” *JEBI: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 5, 2 (2020), Hlm. 5.

⁵⁶ Era Alfansyuri, Syaiful Amri, dan Indra Farni, “Analisa Ketersediaan Tanah (Land Banking) untuk Perumahan dan Pemukiman dengan Sistem Informasi Geografis di Kabupaten Tanah Datar,” *Jurnal ilmiah Rekayasa Sipil*, 17, 1 (2020), Hlm. 98.

⁵⁷ Bernhard Limbong, *Bank Tanah* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013), Hlm.45.

⁵⁸ *Ibid*, pasal 3 ayat 1

Menurut Harvey Flechner, bank tanah bagi pemerintah memiliki tujuan antara lain:

1. membentuk pertumbuhan regional dan masyarakat
2. menata perkembangan kota
3. menangkap peningkatan nilai tanah melalui investasi pemerintah
4. meningkatkan pengelolaan dan pengendalian pasar tanah
5. Mendapatkan tanah untuk keperluan publik
6. Memastikan pasokan tanah yang cukup untuk kebutuhan swasta
7. Melindungi tanah dan menjaga kualitas lingkungan
8. Menurunkan biaya perbaikan masyarakat
9. Menurunkan biaya pelayanan publik sebagai akibat dari pola pembangunan yang terencana
10. Mengekang spekulasi tanah
11. Mengatur hubungan antara pemilik tanah, pengaturan harga tanah, dan pemberian subsidi rumah bagi yang berpenghasilan rendah.⁵⁹

Bernhard Limbong mengemukakan beberapa manfaat kehadiran bank tanah di Indonesia antara lain:

1. Bank tanah sebagai lembaga pencadangan tanah. Selalu tersedianya lahan untuk pembangunan sehingga rencana pembangunan oleh pemerintah maupun swasta tidak terhambat.
2. Adanya efisiensi. Selama ini, kegiatan pembebasan tanah kerap bermasalah terkait ganti rugi. Harga tanah di sebuah kawasan melonjak drastis setiap ada rencana pembebasan tanah. Sebab, proyek pembangunan akan menciptakan kawasan ekonomi baru yang mendorong masyarakat pemegang hak atas tanah mematok nilai ganti rugi yang tinggi. Dengan adanya bank tanah, pemerintah dapat menghemat anggaran dalam jumlah relatif besar. Tanah koleksi pemerintah dapat pula dipakai untuk pemukiman kembali sebagai ganti rugi terhadap tanah yang diambil pemerintah.
3. Bank tanah dapat menjaga stabilitas harga tanah. Karena bank tanah mencegah penguasaan tanah berlebih dan mencegah para spekulasi tanah memainkan harga tanah.
4. Bank tanah membantu pengembangan dan peremajaan wilayah perkotaan. Sejatinya pengembangan wilayah tiada mungkin tanpa ketersediaan lahan yang mengiringinya. Di sinilah bank tanah memainkan peran untuk menjamin ketersediaan lahan untuk pengembangan wilayah, khususnya perkotaan.
5. Bank tanah mampu menyediakan perumahan bagi rakyat berpenghasilan rendah. Pemerintah tentu membutuhkan tanah bagi pembangunan perumahan rakyat, terutama perumahan murah atau bersubsidi. Oleh karena tanah untuk pembangunan perumahan

tersebut telah dijamin ketersediaannya oleh bank tanah, maka *cost* yang dibutuhkan dalam pemodalangan pembangunan perumahan rakyat dapat ditekan, sehingga perumahan terjangkau pun dapat terealisasikan.

6. Bank tanah mendukung program ketahanan pangan. Tentunya, sebagai Lembaga pencadangan tanah pemerintah, bank tanah dapat menyediakan lahan baik perluasan areal pertanian, pencetakan sawah, ataupun peternakan.
7. Bank tanah menjamin pelaksanaan reforma agraria dan modernisasi. Reforma agraria diimplementasikan melalui redistribusi dan distribusi atas aset tanah pada masyarakat yang berhak (*asset reform*) kemudian disertai dengan mekanisme negara untuk memberikan jalan-jalan bagi masyarakat yang berpartisipasi dalam program redistribusi dan distribusi ini untuk memanfaatkan tanahnya secara optimal (*access reform*). Dengan adanya *access reform* bagi petani dengan sendirinya telah menjadi upaya memodernisasi desa. Memodernisasi desa berarti membangun mulai dari desa. Pembangunan yang dimulai dari desa memungkinkan dikembangkannya agropolitan.
8. peningkatan investasi pemerintah dan percepatan proyek strategis nasional.⁶⁰

Keberadaan Bank tanah sebagai implikasi atas implementasi pengadaan tanah secara analitis terhadap tanah terlantar yang dianggap mempunyai potensi untuk pengembangan di masa mendatang. Melalui Bank Tanah, pemerintah pusat atau daerah dapat dimungkinkan memperoleh dan menghimpun tanah untuk tujuan strategis jangka pendek sekaligus jangka panjang. Secara umum Bank Tanah dapat dikategorikan sebagai kepanjangan tangan pemerintah dalam menyediakan tanah, yang akan dialokasikan pemanfaatannya di masa mendatang.⁶¹ Konsep Bank tanah pada dasarnya tidak berbeda jauh dengan Bank Konvensional, kedua lembaga ini memiliki kesamaan fungsi intermediasi yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Apabila Bank Konvensional menghimpun dana dari masyarakat dalam wujud tabungan simpanan dan giro, maka Bank Tanah menghimpun tanah terlantar yang ada di masyarakat. Dalam Bank Konvensional dana disalurkan dalam bentuk Pinjaman (*credit*) sedangkan Bank Tanah menyalurkan tanah kepada masyarakat untuk kepentingan umum.⁶²

Tanah yang dikelola bank tanah diberikan Hak pengelolaan. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.⁶³ Hak atas tanah di atas hak pengelolaan dapat diberi Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.⁶⁴

⁵⁹ Harvey Flechner, *Land Banking in The Control of Urban Development*, Praeger, New York, 1974, Hlm. 10.

⁶⁰ Limbong, B. Bank Tanah. Jakarta: Margaretha Pustaka.2013, Hlm.6

⁶¹ Sumardjono, M.S.W. Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi Dan Implementasi. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005

⁶² Ganindha, R., Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum. *Arena Hukum*, Vol.9,(No. 3, Desember), 2016, Hlm. 442-462.

⁶³<https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-pengelolaan>. Diakses 19 agustus 2023, pukul 11.52

⁶⁴ Peraturan Pemerintah, Op.cit Pasal 40 ayat 2

Bank tanah dapat melakukan penyerahan atau penggunaan atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak lain dengan perjanjian.⁶⁵ Bank Tanah secara konseptual memiliki fungsi antara lain sebagai lembaga yang menghimpun tanah (*land keeper*), sebagai pengamanan tanah bagi kebutuhan pembangunan di masa mendatang (*land warantee*), sebagai pengendali tanah (*land purchaser*) dan sebagai pendistribusian tanah bagi kepentingan pembangunan (*land distributor*)⁶⁶

3. Pendaftaran sertifikat tanah secara elektronik

Pemerintah di seluruh dunia dihadapkan pada tantangan transformasi dan kebutuhan untuk memberikan layanan yang efisien dan hemat biaya, informasi dan pengetahuan melalui teknologi informasi dan komunikasi (TIK) yang diwujudkan pada *e-government*.⁶⁷ *E-government* merupakan amanat konstitusi diatur dalam Pasal 28F UUD 1945 yang pada intinya memiliki hak untuk berkomunikasi dan informasi. Serta amanat Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *E-Government*. Kebijakan penerapan *e-government* ini sebagai jawaban yang selama ini pemerintah menerapkan sistem dan proses kerja yang dilandaskan pada birokrasi yang kaku, menggunakan sistem hierarki kewenangan dan komando sektoral yang terpusat, panjang dan berbelit-belit.⁶⁸

Masyarakat yang ingin membuat sertifikat tanah harus terlebih dahulu melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah juga merupakan suatu proses administrasi yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut.⁶⁹

Era digital sebagai era dimana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern. Di Indonesia perkembangan menuju era digital

sudah tidak dapat dicegah lagi, hal ini secara tidak langsung adalah atas permintaan dan keinginan masyarakat sendiri yang ingin segala sesuatunya menjadi lebih praktis dan efisien. Dibidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik.

Transformasi kemajuan teknologi menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas ke elektronik. Di Indonesia penggunaan teknologi informasi dan komunikasi mengubah secara progresif transaksi pasar dan layanan publik yang semula analog (manual) berubah menjadi layanan berbasis elektronik, sebut saja seperti *e-commerce* (perdagangan), *e-government* (sistem pemerintahan), *e-Court* (peradilan), *e-KTP* (kependudukan), *e-filing*, *e-SPT*, *e-Billing* (perpajakan), OSS: *Online Single Submission* (pelayanan perizinan berusaha), *e-money* (perbankan), penerapan *e-money* juga telah dilakukan oleh perusahaan startup, misalnya *Grab-Pay* dan *Go-Pay*, dan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik. Layanan-layanan tersebut telah diimplementasikan pada sektor pemerintahan dan perusahaan

Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.⁷⁰ Sebagai tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan Sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya Sertifikat maka pemegang hak atas tanah memperoleh alat bukti yang kuat atas tanahnya, karena didalam Sertifikat itu tercantum mengenai data yuridis dan data fisik mengenai tanah. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.⁷¹

Konteks sistem pendaftaran tanah elektronik pemerintah membuat PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. sebagai turunan dari UU cipta kerja dalam pasal 147, Berikut bunyi Pasal 147: "Tanda bukti hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang

⁶⁵ Peraturan Pemerintah, Op.cit Pasal 40 ayat 3

⁶⁶ Mochtar, H. (Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.18,(No.2, Desember 2013), Hlm. 127-135.

⁶⁷ Zhiyuan Fang, E-government in digital era: concept, practice, and development, International journal of the Computer, the Internet and management, Volume 10 Nomor .2, 2002, Hlm. 1-22.

⁶⁸ Dwi wulan. Aspek hukum layanan sertifikat elektronik. Jurnal hukum Al'Adl, Vol 15 No 1. 2023, Hlm.155

⁶⁹ Hamni, L. B., Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah, Jurnal Hukum Universitas Mataram, 2012, hal.13-14

⁷⁰ Mujiburohman, Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan. 2018

⁷¹ Ade Kurniady Noor, "Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat". Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2016, Hlm 3.

berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik". Dasar hukum lahirnya keberadaan pelayanan pertanahan sertifikat tanah elektronik adalah Permen ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021. Dalam Pasal 1 angka 8 Permen mendefinisikan sertipakat elektronik adalah "Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik". Jadi hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 yaitu: "Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".⁷² Tentunya hal ini diharapkan dapat melakukan penataan regulasi dan menuju tata kelola yang baik di bidang pertanahan sehingga mendorong berkurangnya konflik agraria.⁷³

Pendaftaran tanah menggunakan sistem elektronik merupakan sebuah keniscayaan sebagai wujud pelaksanaan *E-government* yang merupakan amanat Instruksi Presiden No. 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *E-Government*, yang akan meningkatkan akuntabilitas, efisiensi, efektivitas dan transparansi. Tata kelola pendaftaran tanah berkaitan erat dengan proses pendaftaran, durasi, biaya, dan akses ke informasi, yang saat ini di anggap rumit, prosedur berbelit, biaya mahal, belum lagi untuk mempercepat proses pendaftaran tanah akan ada biaya tersendiri lagi, maka di gagas sistem pendaftaran tanah elektronik.⁷⁴

Sisi positif menggunakan sistem elektronik disampaikan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN menyatakan bahwa (Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, 2021):

- 1) efisiensi; layanan atas dokumen dokumen elektronik otomatis akan dilakukan secara elektronik, sehingga meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output, sehingga akan melahirkan efisiensi waktu layanan;
- 2) minimalisasi pertemuan fisik; akan berdampak pada minimalisasi biaya transaksi layanan pertanahan;
- 3) akuntabilitas dan aksesibilitas; pencatatan semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan akuntabilitas Sertipikat, dan meningkatkan aksesibilitas informasi;
- 4) mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan; semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa

mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya;

5) Kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi Indonesia; pengelolaan dokumen pertanahan secara paperless akan memberikan nilai tinggi pada aspek Registering Property dalam pemeringkatan Ease of Doing Business Indonesia.⁷⁵

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan tentang Hak atas Tanah dalam rangka penanaman modal terdapat pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang memiliki kedudukan tertinggi dalam peraturan perundang-undangan dimana dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Dalam Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 dimana Undang-undang mengatur tentang dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya Agraria nasional. Undang-undang Cipta kerja merupakan terobosan pemerintah dalam penanaman modal mengeluarkan beberapa Peraturan Pemerintah salah satunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
2. Tugas pemerintah dalam memfasilitasi Hak atas tanah dalam rangka penanaman modal memberikan Hak atas Tanah dimana hak atas tanah terdiri dari berbagai macam Hak tetapi hak yang didapatkan investor adalah Hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai beserta jangka waktu yang ada. Undang-undang Cipta kerja dalam pasal 125 dan dalam Peraturan Pemerintah 64 tahun 2021 sebagai aturan pelaksana membentuk Bank tanah sebagai badan khusus yang mengelola tanah. Dan untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah dan mempercepat pembuatan sertifikat tanah maka dibuatlah pendaftaran sertifikat secara elektronik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Runah Susun dan Pendaftaran Tanah.

B. Saran

1. Pemerintah dalam melaksanakan Tugas untuk memfasilitasi hak atas tanah dalam rangka penanaman modal dapat terealisasi dengan baik sesuai dengan yang telah ditugaskan oleh undang-undang yang ada. Dan juga kiranya pemerintah mengganti Peraturan Pemerintah turunan ciptakerja

secara elektronik di kantor pertanahan kota Pekanbaru. Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.6 (1),2021 . Hlm.198 – 210.

⁷⁵Dian Aries Mujiburohman , Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol.7 (1), 2021, Hlm. 57-67.

⁷² Pasal 1 ayat 8, Permen ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 Tentang sertifikat elektronik

⁷³ Huda, N., & Wandebori, H. Problematika transformasi sertipikasi tanah digital. Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan, Vol.1(1),2021, Hlm.17–28

⁷⁴ Andiyanto, K., Mujiburohman, D. A., & Budhiawan, H. Penerapan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi

tahun 2020 dengan Peraturan Pemerintah dari Undang-undang Cipta kerja nomor 6 tahun 2023 dimana kita ketahui ada asas *lex posterior derogate legi priori* (peraturan yang baru mengesampingkan peraturan yang lama).

2. Pemerintah dapat mengundang dan mempromosikan fasilitas yang ada kepada investor baik investor dalam negeri maupun investor luar negeri agar mereka dapat menanamkan modalnya di Indonesia sehingga Indonesia dapat memenuhi prinsip-prinsip penanaman modal internasional dari WTO (*world trade organizations*) dimana aturannya terdapat di TRIMs (*agreement on trade related investment measures*) salah satunya adalah prinsip MFN (*Most favoured Nations*) supaya Indonesia menjadi Negara yang diminati oleh investor untuk menanamkan modalnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Dhaniswara K. Harjono, Hukum Penanaman Modal, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2007)
- Harsono Budi, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 1995)
- Hendrik Budi Untung, 2020 Hukum Investasi Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika.
- K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Cetakan I, Jakarta, 1977,
- Kamus Bebas Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 1990,
- Limbong, B. (2013). Bank Tanah. Jakarta: Margaretha Pustaka
- M.Khoidin, 2019, suatu pengantar hukum penanaman modal, (Yogyakarta: Laksbang Justitia)
- Muhammad Bakri, Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk reformasi Agraria, cetakan 1 (Yoyakarta: Citra Media, 2007)
- Marthen arie, hukum penanaman modal asing, 2022, (dicetak CV.nas media pustaka)
- Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, Hasil Perubahan dan Naskah Asli UUD 1945, dalam Panduan Pemasayarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, (Jakarta: Sekretariat Jenderal MPR RI, 2005)
- Rustanto, 2012, Hukum Nasionalisasi Modal Asing, Kuwais, Jakarta Timur,
- Rajagukguk Erman, "Pemahaman Rakyat Tentang Tanah", makalah tanpa tahun,
- Sanusi bintang dan Dahlan, 2000, Pokok-pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis, (bandung: PT.Citra Aditya Bakti)
- Sumardjono, M.S.W. 2005. Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi Dan Implementasi. Jakarta: Penerbit Buku Kompas
- Urip santoso, "Hukum Agrarian dan Hak-Hak atas Tanah", prena media, Jakarta, 2005

Perundang-Undangan:

- Undang - undang dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang - undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Pokok Agraria
- Undang-undang No.3 tahun 2022 tentang ibu kota Negara baru
- Undang-undang No. 6 tahun 2023 tentang cipta kerja
- Undang – undang No. 25 tahun 2007 tentang penanaman modal
- Peraturan Pemerintah No.18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah
- Peraturan Pemerintah No.12 tahun 2023 tentang pemberian perizinan berusaha, kemudahan berusaha dan fasilitas penanaman modal bagi pelaku usaha di Ibu kota Negara baru
- Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 2021 tentang Bank Tanah
- Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai
- Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 Tentang sertifikat elektronik
- Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 2 Tahun 2013. tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan kegiatan pendaftaran tanah
- Instruksi Presiden No. 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan *E-Government*
- #### Jurnal:
- Ade Kurniady Noor, 2016. "Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat". *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*.
- Dian Aries Mujiburohman, 2021, Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol.7 No.1
- Dwi wulan. 2023. Aspek hukum layanan sertifikat elektronik. Jurnal hukum Al'Adl, Vol 15 No 1.
- Era Alfansyuri, 2020, Syaiful Amri, dan Indra Farni, "Analisa Ketersediaan Tanah (Land Banking) untuk Perumahan dan Pemukiman dengan Sistem Informasi Geografis di Kabupaten Tanah Datar," Jurnal ilmiah Rekayasa Sipil. Vol 17, No. 1
- Ganindha, R. (2016). Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum. Arena Hukum, Vol.9, (No. 3, Desember),
- Huda, N., & Wandebori, H. (2021). Problematika transformasi sertipikasi tanah digital. Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan, Vol 1 No.1
- Hari Candra dan Afriva Khaidir, (2020) "Peluang dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman

- Berwawasan Lingkungan di Indonesia,” JEBI: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol 5, No.2
- Harvey Flechner, (1974), *Land Banking in The Control of Urban Development*, Praeger, New York
- Hamni, L. B., 2012 Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah, Jurnal Hukum Universitas Mataram
- Muhamad. Agustus 2019. Tinjauan yuridis hak atas tanah di wilayah republic Indonesia. Jurnal wasaka vol.7 No.2
- Mochtar, H. (2013). Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.18,(No.2, Desember)
- Mujiburohman, (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan.
- Noor Tri Hastuti, Mengukur Derajat Jenis Dan Fungsi Dalam Hirarkii Peraturan Perundang-undangan (Pasal 7 (4) Undang-Undang No.10 Tahun 2004 Tentang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, (Jurnal Prespektif: Surabaya, 2007), Volume XII No. 3 Tahun 2007 Edisi September),
- Raffli Noor, Maret 2014. Manajemen Bank Tanah. Jurnal Direktorat dan Tata Ruang BAPPENAS. Vol. I : 19.
- Transparency, Perlakuan Dan Pemberian Fasilitas Kepada Penanam Modal Menurut Prespektif Uu No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, Jurnal Hukum Ekonomi, Feb-Mei 2013 Volume I No. 1
- Zhiyuan Fang, (2002), E-government in digital era: concept, practice, and development, International journal of the Computer, the Internet and management, Volume 10 Nomor .2
- Mia Kusuma Fitriana, Peranan Politik Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia Sebagai Sarana Mewujudkan Tujuan Negara (Laws And Regulations In Indonesia As The Means Of Realizing The Country’s Goal), Jurnal Legislasi Indonesia (Jakarta: Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undang, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2015), Vol 12, No 2 Juni 2015

Sumber Lainnya:

- https://www.bkpm.go.id/images/uploads/file_siara_n_pers/Siaran_Pers_BKPM_191119_190_Kasus_Investasi.pdf.
- <https://www.rumah.com/panduan-properti/pp-18-2021-57293>
- <http://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertian-fasilitas>
- <https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-pengelolaan>
- <https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release>