

## TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERAN BANK TANAH DALAM PEMBERIAN HAK-HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH<sup>1</sup>

Oleh : Ryan Renova<sup>2</sup>  
Ronny A. Maramis<sup>3</sup>  
Grace H. Tampongangoy<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kewenangan bank tanah dalam pemberian hak pengelolaan atas tanah dan untuk mengetahui peran bank tanah dalam penanganan sengketa hak-hak pengelolaan atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat disimpulkan: 1. Bank Tanah dalam melaksanakan kewenangannya untuk mengelola tanah dapat bertindak, membuat keputusan, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang ataupun badan lain. Sebagai badan yang berfungsi untuk mengelola tanah, Bank Tanah berwenang memberikan hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Dalam proses pemberian hak tersebut, Bank Tanah bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai administrator di bidang pertanahan. Meskipun demikian, pemberian hak atas tanah oleh Bank Tanah tetap tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang agraria dan pertanahan. Kerjasama ini diharapkan dapat menciptakan pengelolaan tanah yang lebih efisien, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. 2. Bank Tanah memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa hak pengelolaan atas tanah, baik

melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Dalam proses litigasi, Bank Tanah berfungsi sebagai penyedia data dan informasi terkait tanah yang disengketakan, terutama dengan tanah yang dimiliki oleh Bank Tanah atau yang diberikan hak atas tanah di atas hak pengelolaan bank tanah. Selain itu Bank Tanah dapat memberikan bantuan hukum kepada seluruh pejabat struktural dan pegawai bank tanah pada saat dan setelah menjabat atas tuntutan pidana dan/atau gugatan perdata dan tata usaha negara.

**Kata Kunci:** Bank Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan, sengketa, sengketa hak atas tanah.

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara hukum tentu memiliki cita-cita serta tujuan nasional. Cita-cita serta tujuan nasional ini tertuang didalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Alinea ke-4, salah satu upaya untuk mewujudkan cita-cita serta tujuan Negara Republik Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Hal tersebut dapat dilakukan salah satunya dengan cara pemerataan dalam bidang pertanahan.

Tanah merupakan suatu hal yang esensinya sangat penting bagi masyarakat dan Negara, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tepatnya pada Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum NIM.

19071101327

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dalam memenuhi terpenuhinya kebutuhan tanah, pemerintah membentuk suatu badan yang berfungsi untuk mengelola tanah serta melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah, yang kemudian disebut sebagai Badan Bank Tanah,<sup>6</sup> dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Salah satu langkah untuk menggapai kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia,<sup>7</sup> yaitu dengan pemberian hak pengelolaan kepada Bank Tanah. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaanya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.<sup>8</sup> Hak pengelolaan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah dapat diberikan Hak Atas Tanah di atasnya untuk hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Permasalahan di bidang pertanahan sangatlah kompleks dan sering terjadi di tengah-tengah masyarakat, hal tersebut tentu akan berdampak dan mengurangi nilai pengoptimalan pemanfaatan tanah yang seharusnya tanah-tanah tersebut dapat mewujudkan terpenuhinya nilai kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan sosial, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria.

Misalnya saja contoh kasus PT Dani Tasha Lestari gugat BP Batam dan BPN ke Pengadilan Negeri Batam. PT Dani Tasha Lestari mengatakan bahwa BP Batam dan BPN telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu pembatalan sepihak terkait tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak

Pengelolaan BP Batam. Maka dari itu PT Dani Tasha Lestari menggugat gugatan perdata kepada BP Batam dan BPN ke Pengadilan Negeri Batam akan tetapi Pengadilan Negeri Batam menolak gugatan dari PT Dani Tasha Lestari tersebut.

Banyaknya permasalahan tersebutlah yang membuat pemerintah membentuk Badan Bank Tanah. Hadirnya Bank Tanah diharapkan dapat memenuhi dalam hal pengelolaan serta pemanfaatan yang lebih baik.

### B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kewenangan bank tanah dalam pemberian hak-hak pengelolaan atas tanah?
2. Bagaimana peran bank tanah dalam penanganan sengketa tentang hak-hak pengelolaan atas tanah?

### C. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*).

## PEMBAHASAN

### A. Kewenangan Bank Tanah Dalam Pemberian Hak-Hak Pengelolaan Atas Tanah

Kewenangan merupakan kekuasaan formal, yang mana kekuasaan tersebut berasal dari undang-undang atau dapat berasal dari kekuasaan eksekutif administratif. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa bank tanah dalam penyelenggaraan kewenangannya mengelola tanah dapat bertindak, membuat keputusan,

<sup>6</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi-Berkeadilan.html>

<sup>7</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sorong/baca-artikel/14985/Pelaksanaan-Konsolidasi-Tanah-Sebagai-Upaya-Meningkatkan-Efisiensi-dan>

[Produktivitas-Pemanfaatan-Tanah-Perkotaan.html#:~:text=Konsolidasi%20Tanah%20a,dalah%20kebijakan%20pertanahan,dengan%20melibatkan%20partisipasi%20aktif%20masyarakat](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi-Berkeadilan.html#:~:text=Konsolidasi%20Tanah%20a,dalah%20kebijakan%20pertanahan,dengan%20melibatkan%20partisipasi%20aktif%20masyarakat)

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah.

ataupun melimpahkan tanggung jawab kepada orang ataupun badan lain.

Dalam pelaksanaanya, bank tanah dapat bekerjasama dengan pihak lain dalam menyelenggarakan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah antaralain dengan pemerintah pusat, pemerintah daerah, lembaga negara, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum milik negara, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi, dan/atau pihak lain yang sah.

Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 memuat mengenai kewenangan Bank Tanah, yaitu : a. melakukan penyusunan rencana induk; b. membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/persetujuan; c. melakukan pengadaan tanah; d. menentukan tarif pelayanan.<sup>9</sup> Jika dijelaskan yaitu: a. melakukan penyusunan rencana induk, yaitu menyusun mengenai perencanaan tanah atau kawasan yang dikelola oleh badan bank tanah, yang mencakup tentang penetapan lokasi, pemanfaatan tanah serta tujuan digunakannya, misalnya untuk pertanian, peternakan, perumahan, atau infrastruktur serta juga dapat menyusun terkait persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mengajukan permohonan hak atas tanah di atas hak pengelolaan tanah bank tanah. b. membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha atau persetujuan, dalam hal ini dapat dilihat dalam hal permohonan pengajuan hak atas tanah dari pemohon, badan bank tanah sebagai pihak pemilik hak pengelolaan tanah sudah mempermudah pemohon karena sudah memperoleh dan menguasai tanah yang dimohon, serta pemohon dapat berdiskusi langsung oleh bank tanah sebagai pemegang hak

pengelolaan terkait syarat pemberian hak atas tanah dari hak pengelolaan badan bank tanah. c. melakukan pengadaan tanah, dalam hal pengadaan tanah tentunya badan bank tanah sebagai lembaga atau badan yang mempunyai kewenangan khusus untuk mengelola tanah dapat melakukan pengadaan tanah dari tanah terlantar, tanah bekas hak, tanah dari hasil jual beli, dll yang mana tujuan penggunaan dan pemanfaatannya untuk kepentingan umum, masyarakat, serta kepentingan-kepentingan lainnya. d. menentukan tarif pelayanan, yaitu adalah tarif pelayanan dalam bentuk sewa, sewa beli, jual beli dan bentuk lainnya. Keuntungan yang berasal dari tarif pelayanan tersebut akan digunakan dan dikelola untuk pengembangan badan bank tanah itu sendiri, hal tersebut sejalan dengan sifat nonprofit dari badan bank tanah itu sendiri.

Hadirnya Bank Tanah tentunya diharapkan dapat melengkapi peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sifatnya sebagai regulator dan administrator yaitu dalam mengatur dan memberikan hak, dll. Sedangkan Bank Tanah dapat melengkapi sebagai pengendali, penyedia, pengelola dan pemanfaatan tanah, dll.

Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 dikatakan bahwa tanah yang dikelola bank tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>10</sup> Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaanya Sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.<sup>11</sup> Hak Pengelolaan yang mana berasal dari tanah negara, dapat diberikan kepada: instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik

<sup>9</sup> Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021

<sup>10</sup> Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021

<sup>11</sup> Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

daerah, Badan Bank Tanah, atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.<sup>12</sup>

Pemohon sebelum mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah, pemohon harus memperoleh dan menguasai tanah yang dimohon sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dibuktikan dengan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah.<sup>13</sup> Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 di dalam Pasal 33 ayat (1) syarat permohonan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara meliputi<sup>14</sup>: a. mengenai Pemohon; b. mengenai tanahnya; c. dokumen perizinan; d. dokumen Perencanaan Peruntukkan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah; e. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada.

Dalam pengajuan permohonan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat sebagaimana penjelasan di atas, harus dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana berdasarkan peraturan yang terkait. Untuk permohonan hak pengelolaan bank tanah, dapat diperoleh berasal dari Tanah Negara.

Dalam Pasal 35-38 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 mengatur terkait Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan.<sup>15</sup> Penetapan Hak Pengelolaan adalah penetapan Pemerintah untuk memberikan Hak Pengelolaan di atas Tanah Negara atau pengakuan Pemerintah yang

menetapkan suatu Hak Pengelolaan di atas Tanah Ulayat masyarakat hukum adat.

Dalam penetapan Hak Pengelolaan dapat dilakukan setelah berkas permohonan diterima lengkap dan Pemohon telah melakukan pembayaran biaya penerimaan negara bukan pajak, apabila berdasarkan hasil pemeriksaan tanah masih terdapat ketidak sesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon. Setelah dilakukannya pemeriksaan tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan Hak Pengelolaan kepada Menteri dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah. Penyampaian berkas tersebut dapat dilakukan melalui sistem eletronik yang disediakan oleh Kementerian.

Setelah menerima berkas permohonan yang disertai dengan pendapat dan pertimbangan, maka Direktur Jenderal memeriksa, meneliti dan mengkaji Data Fisik dan Data Yuridis berkas permohonan tersebut. Apabila masih adanya ketidak sesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon melalui Kantor Pertanahan dan diinformasikan juga kepada Kepala Kantor Wilayah.

Setelah melakukan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian Data Fisik dan Data Yuridis tersebut, Direktur Jenderal menyiapkan konsep: a. keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas Tanah Negara atau Keputusan pengakuan Hak Pengelolaan atas Tanah Ulayat; atau b. keputusan penolakan permohonan Hak Pengelolaan, yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.

Selanjutnya Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pengelolaan atas

<sup>12</sup>. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021

<sup>13</sup> Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021

<sup>14</sup> Ibid. Pasal 33 ayat (1)

<sup>15</sup> Ibid. Pasal 35-38

Tanah Negara, keputusan pengakuan Hak Pengelolaan atas Tanah Ulayat atau keputusan penolakan permohonan Hak Pengelolaan berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia A, Kepala Kantor Pertanahan dan Direktur Jenderal. Pemberian atau pengakuan Hak Pengelolaan mulai berlaku sejak keputusan Menteri tersebut mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memuat terkait pengawasan dan pengendalian. Pengawasan dan pengendalian dilakukan oleh Menteri secara berkala dan berjenjang melalui Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan yang meliputi: a. pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan; dan b. pengawasan dan pengendalian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.

Tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Bank Tanah dapat diberikan Hak Atas Tanah di atasnya. Hal tersebut tertuang didalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021, yang mana Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat diberi Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

### 1. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan usaha seperti pertanian, peternakan dan perikanan atau tambak. 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 dan setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, tanah hak guna usaha kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan. Dalam upaya memiliki Hak Guna Usaha, Pemegang diwajibkan berstatus sebagai a. Warga Negara Indonesia (WNI), dan b. badan hukum yang didirikan menurut dari hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha yaitu antaralain: a. Tanah Negara; b. Tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 64 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 memuat tentang syarat permohonan Hak Guna Usaha yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan meliputi: a. mengenai Pemohon; b. mengenai tanahnya; c. dokumen perizinan berupa perizinan berusaha terkait kegiatan usahanya; d. bukti pelaksanaan kewajiban memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat bagi perusahaan perkebunan; e. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada; f. Surat Pernyataan Pemilik Manfaat, bagi Perusahaan yang diwajibkan untuk melaporkan pemilik manfaat sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>16</sup> Untuk tata cara pemberian Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 65-69 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021.

### 2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka

<sup>16</sup> Pasal 64 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021

waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Pihak-pihak yang diperbolehkan mempunyai hak guna bangunan antaralain: a. Warga Negara Indonesia (WNI), b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan yaitu Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Untuk permohonan hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan harus memenuhi syarat yang meliputi: a. mengenai Pemohon; b. mengenai tanahnya berupa: 1. perjanjian pemanfaatan tanah; 2. peta bidang tanah. c. Sertifikat Laik Fungsi, untuk permohonan hak guna bangunan yang diatasnya dibangun Satuan Rumah Susun, apabila ada; d. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada. Tata cara Pemberian Hak Guna Bangunan itu sendiri diatur didalam Pasal 89-93 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021.<sup>17</sup>

### 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 undang-undang pokok agraria.<sup>18</sup>

Menurut Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Hak Pakai terdiri dari 2 (dua) yaitu hak pakai dengan jangka waktu, dan hak pakai selama dipergunakan.<sup>19</sup> Pihak yang dapat diberikan hak pakai dengan jangka waktu tertentu yaitu: a. Warga Negara Indonesia (WNI); 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; dan e. Orang Asing. Sedangkan pihak yang dapat diberikan hak pakai selama dipergunakan dapat diberikan kepada: a. instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah; c. Pemerintah Desa; dan d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.<sup>20</sup>

Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai dengan jangka waktu tertentu yaitu Tanah Negara, Tanah Hak Milik dan Tanah Hak Pengelolaan. Sedangkan Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai selama dipergunakan yaitu Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan saja. Hak Pakai dengan jangka waktu dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama yaitu 30 (tiga puluh) tahun, dan diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Sedangkan Hak Pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan. Hak Pakai itu sendiri dapat diberikan untuk kegiatan usaha pertanian dan nonpertanian.

<sup>17</sup> Pasal 89-93 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021

<sup>18</sup> Yuliandi dan Dian Puspitasari. 2022. *Bank Tanah Suatu Pengantar*. (Sumedang: Mega Press Nusantara). Hlm.39.

<sup>19</sup> Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

<sup>20</sup> Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Dalam mengajukan permohonan hak pakai dengan jangka waktu yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan harus memenuhi syarat antaralain:<sup>21</sup> a. mengenai Pemohon; b. memuat mengenai Tanahnya; c. memuat mengenai bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada. Sedangkan syarat untuk permohonan Hak Pakai selama dipergunakan meliputi:<sup>22</sup> a. memuat mengenai Pemohon; b. memuat mengenai Tanahnya; c. memuat mengenai Dokumen Perizinan; d. memuat mengenai Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah. Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Pakai diatur didalam Pasal 116-120 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021.

Melihat penjelasan diatas dapat disimpulkan Pemberian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tersebut diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang agraria/pertanahan. Pemberian Hak Pengelolaan maupun Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan Bank Tanah diatur didalam peraturan perundang-undangan di bidang agraria/pertanahan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan juga Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021.

## B. Peran Bank Tanah Dalam Penanganan Sengketa Hak-Hak Pengelolaan Atas Tanah

<sup>21</sup> Pasal 114 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 18 Tahun 2021

<sup>22</sup> Ibid Pasal 115

<sup>23</sup> Ali Achmad Chomzah. 2003. *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas*

Ali Achmad berpendapat bahwa sengketa adalah adanya kontradiksi antara dua pihak atau lebih yang didasari oleh perbedaan pemahaman terkait suatu kepentingan atau hak milik yang bisa menyebabkan akibat hukum bagi para pihak.<sup>23</sup> Sengketa itu sendiri dapat terjadi diberbagai bidang, misalnya saja dalam bidang pertanahan. Sengketa terkait pertanahan tentunya tidak hanya satu, melainkan banyak dan berbagai macam persoalan contohnya adalah sengketa hak pengelolaan tanah, sengketa hak-hak atas tanah, sengketa perampasan lahan, dll. Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan pemanfaatan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau pengadilan.<sup>24</sup>

Permasalahan terkait sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui beberapa cara pilihan penyelesaian sengketa, antaralain:

### 1. Jalur Litigasi

Penyelesaian jalur litigasi merupakan penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan melalui lembaga peradilan. Penyelesaian sengketa pertanahan jalur litigasi dapat diajukan kepada beberapa lembaga peradilan antaralain yaitu Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa putusan pengadilan memiliki tiga macam kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi, yakni putusan pengadilan mempunyai kekuatan yang mengikat, kekuatan pembuktian, dan

*Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah.* (Jakarta: Prestasi Pustaka). Hlm. 14.

<sup>24</sup> Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan.* (Yogyakarta: TuguJogja Pustaka). Hlm. 8.

juga kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.<sup>25</sup>

Dalam penyelesaian sengketa di ruang lingkup litigasi atau lembaga peradilan, Bank Tanah dapat berperan sebagai penyedia data dan juga informasi yang akurat terkait status hukum tanah, asal status kepemilikan tanah sebelumnya dan juga hak pengelolaan yang bersangkutan serta dapat membantu dalam proses pengadilan dalam memahami konteks sengketa terkait tanah ataupun hak atas tanah di atas hak pengelolaan yang sedang dipermasalahkan. Bank tanah juga sebagai lembaga yang memiliki kewenangan khusus dalam mengelola tanah, menyimpan dokumen resmi terkait kepemilikan dan pengelolaan tanah, yang mana hal tersebut dapat berguna untuk bukti penting dalam persidangan dan juga dapat mendukung proses persidangan tersebut.

## 2. Jalur Non Litigasi

Penyelesaian jalur nonlitigasi yaitu penyelesaian sengketa diluar pengadilan, penyelesaian jalur nonlitigasi dilakukan dalam rangka mencari kesepakatan para pihak. Penyelesaian jalur nonlitigasi di Indonesia ada 2 (dua) macam, yaitu Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).

Penyelesaian secara nonlitigasi juga ada termuat pada Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS) berbunyi :<sup>26</sup>

*“Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan*

*mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri”*

Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi juga tertuang didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (PERMA No. 1/2016).

Penyelesaian sengketa pertanahan secara nonlitigasi juga termuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam rangka Penanganan dan Penyelesaian Kasus, Kementerian menerima Pengaduan yang berasal dari:<sup>27</sup>

- a. perorangan/warga Masyarakat
- b. kelompok Masyarakat
- c. badan hukum
- d. instansi pemerintah
- e. unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 memuat bahwa kasus yang merupakan Sengketa dan Konflik digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi:<sup>28</sup>

- a. Kasus Berat merupakan Kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan
- b. Kasus Sedang merupakan Kasus antarpihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan

<sup>25</sup> Rosita. “Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)”. Volume 1, Nomor 2, Al-Bayyinah, 2017, Hlm. 101.

<sup>26</sup> Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

<sup>27</sup> Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>28</sup> Ibid. Pasal 5

- penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan
- c. Kasus Ringan merupakan Kasus Pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk Penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Untuk tahapan penanganan dan konflik tertulis pada Pasal 6 ayat (1) yang dilakukan melalui tahapan:<sup>29</sup>

- a. Pengkajian Kasus
- b. Gelar awal
- c. Penelitian
- d. Ekspos hasil penelitian
- e. Rapat koordinasi
- f. Gelar akhir
- g. Penyelesaian kasus

Penangan Sengketa dan Konflik tersebut dilakukan dengan secara berurutan, kecuali dalam hal sengketa dan konflik klasifikasi Kasus Sedang dan Kasus Ringan penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan yang tertulis di Pasal 6 ayat 1 (satu) diatas.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan oleh mediator. Mediator tersebut bisa dapat berasal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan sebagai administrator dalam bidang agraria. Dalam proses mediasi yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) tentu saja tidak menutup kemungkinan dapat diperbolehkannya Badan Bank Tanah dalam membantu proses mediasi tersebut, terlebih lagi apabila sengketa yang dimediasikan

berkaitan dengan tanah yang berkaitan dengan Bank Tanah.

Bank Tanah dapat berperan dalam membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses mediasi, salah satunya dengan cara penyediaan data dan informasi terkait tentang status tanah, asal kepemilikan tanah, pengelolaan tanah serta informasi lainnya yang dimiliki Badan Bank Tanah yang berkaitan dengan tanah yang disengketakan, selain itu Badan Bank Tanah juga dapat memberikan masukan serta membantu penataan ulang penggunaan tanah agar lebih efisien dan juga memberikan saran untuk menghindari perselisihan kedepannya.

Disamping hal tersebut, bank tanah dalam Pasal 59 Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah memuat mengenai bantuan hukum<sup>30</sup> yaitu Bank Tanah dapat memberikan bantuan hukum kepada seluruh unsur Pejabat Struktural dan pegawai Bank Tanah pada saat dan setelah menjabat atas tuntutan pidana dan/atau gugatan perdata dan tata usaha negara yang dapat menimbulkan kewajiban dan/atau akibat hukum sepanjang terkait dengan pelaksanaan tugasnya untuk kepentingan Bank Tanah yang diambil dilakukan dengan itikad baik, dan sesuai dengan tugas dan wewenangnya. Bantuan hukum yang diberikan oleh Bank Tanah dapat berupa penyelesaian melalui litigasi, non litigasi dan/atau arbitrase termasuk pembiayaannya.

Dalam hal berdasarkan putusan pengadilan perdata dan tata usaha negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Anggota Komite, Anggota Dewan Pengawas, Kepala dan Deputi Bank Pelaksana, anggota organ pendukung Bank Tanah, dan pegawai Bank Tanah, mantan Anggota Komite, mantan Anggota Dewan Pengawas, mantan

<sup>29</sup> Ibid. Pasal 6 ayat (1)

<sup>30</sup> Pasal 59 Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah

Kepala dan Deputi Badan Pelaksana, mantan anggota organ pendukung Bank Tanah, dan mantan pegawai Bank Tanah diwajibkan untuk membayar Ganti rugi kepada pihak lain sehubungan dengan pelaksanaan tugas dan kewenangannya di Bank Tanah, bank Tanah membayar ganti rugi dimaksud sepanjang: a. kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaianya, b. telah melakukan pengelolaan dan pengawasan dengan iktikad baik dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan tujuan Bank Tanah, c. tidak memiliki benturan kepentingan, baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan Bank Tanah, d. tidak memperoleh keuntungan pribadi secara tidak sah, e. telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut sesuai praktik bisnis yang sehat.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Bank Tanah dalam penyelenggaraan kewenangannya mengelola tanah dapat bertindak, membuat keputusan, ataupun melimpahkan tanggung jawab kepada orang ataupun badan lain. Bank Tanah yang diamanatkan untuk mengelola tanah salah satunya dengan diberikannya Hak Pengelolaan, dan dapat memberikan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan yang berupa, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai hal tersebut tertuang dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021. Pemberian atau Penetapan tersebut diberikan sesuai peraturan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang agraria/pertanahan antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran

Tanah dan juga Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Pemberian Hak tersebut diberikan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2. Peran Bank Tanah dalam proses penanganan atau penyelesaian sengketa tentang hak-hak pengelolaan atas tanah, baik secara litigasi yaitu dengan cara sebagai penyedia data dan juga informasi terkait tanah yang disengketakan didalam persidangan, terutama tanah yang berkaitan dengan Bank Tanah. Bank Tanah juga dapat berpartisipasi dalam proses penyelesaian sengketa non litigasi yaitu dengan membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau mediator lainnya dalam hal penyediaan data dan informasi terkait tentang status tanah, asal kepemilikan tanah, pengelolaan tanah serta informasi lainnya yang dimiliki Badan Bank Tanah yang berkaitan dengan tanah yang disengketakan, Disamping hal tersebut, bank tanah dalam Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah memuat mengenai bantuan hukum yaitu Bank Tanah dapat memberikan bantuan hukum kepada seluruh unsur Pejabat Struktural dan pegawai Bank Tanah pada saat dan setelah menjabat atas tuntutan pidana dan/atau gugatan perdata dan tata usaha negara

### B. Saran

1. Harapan Penulis kedepannya dikarenakan pemberian hak atas tanah di atas hak pengelolaan tersebut melalui kerjasama bank tanah dan ATR/BPN serta masih menggunakan peraturan-peraturan lainnya, maka perlu kedepannya adanya penjelasan

- yang jelas terutama dalam peraturan perundang-undangan terkait hal tersebut.
2. Harapan Penulis kedepannya agar Badan Bank Tanah mempunyai peran yang lebih luas dan pasti dalam penyelenggaraanya dan juga dalam penanganan sengketa melalui peraturan perundang-undangan yang baru kedepannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2013. *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Arnia, Muhammad Siddiq. 2022. *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia.
- Asyhadie, Zaeni dan Arief Rahman. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Chomzah, Ali Achmad. 2003. *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Harun, Badriyah. 2013. *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2019. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 1999. *Mengenal Suatu Pengantar, Liberti*, Yogyakarta.
- Otto, Jan Michiel. 2003. *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Komisi Hukum Nasional Indonesia*. Jakarta
- Pratama, Gede Aditya. 2023. *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Sumedang: Mega Press Nusantara.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2014. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Yuliandi dan Dian Puspita Sari. 2022. *Bank Tanah Suatu Pengantar*. Sumedang: Mega Press Nusantara.

### Sumber-Sumber Lainnya.

### Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Hak Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur Dan Penyelenggaraan Bank Tanah.

Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

## Jurnal

Al-Zahra, Fatimah. *Kontruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Bank Tanah*

*Negara Berkeadilan*. Volume 1, Nomor 1.

Mutia, Cut Lina. 2004. *Bank Tanah: Antara Cita-Cita Dan Utopia*. Volume 1, Nomor 2.

Noegroho, Noegi. 2012. *Penerapan Konsep Land Banking Di Indonesia Untuk Pembangunan Perumahan BR Di Kawasan Perkotaan*. Volume 3, Nomor 2.

Ranitya, Ganindha. 2016. *Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum*. Volume 9, Nomor 3.

Rosita. 2017. “*Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)*”. Volume 1, Nomor 2

Subandi, Paulus. 2018. *Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945*. Volume 2, Nomor 2.

## Internet

Paskalis RH. *Ambil Alih Hak Pengelolaan Lahan Secara Sepihak, PT Dani Tasha Lestari Gugat BP Batam dan BPN ke PN Batam*.

<https://hmstimes.com/2022/ambil-alih-hak-pengelolaan-lahan-secara-sepihak-pt-dani-tasha-lestari-gugat-bp-batam-dan-bpn-ke-pn-batam/>

Puspitasari, Kristijanindyati. *Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi-Berkeadilan.html>

Putra, Christian Nova. *Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Sebagai Upaya Meningkatkan Efisiensi dan Produktivitas Pemanfaatan Tanah Perkotaan.*

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kp/knl-sorong/baca-artikel/14985/Pelaksanaan-Konsolidasi-Tanah-Sebagai-Upaya-Meningkatkan-Efisiensi-dan-Produktivitas-Pemanfaatan-Tanah-Perkotaan.html#:~:text=Konsolidasi%20Tanah%20adalah%20kebijakan%20pertanahan,dengan%20melibatkan%20partisipasi%20aktif%20masayarakat>

Romdhoni, Helmi. *Pengertian, Konsep dan Mekanisme Bank Tanah.*

<https://www.inanews.co.id/2020/03/pengertian-konsep-dan-mekanisme-bank-tanah/>

Sungkana. *Mengenal Bank Tanah/Land Banking Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan.*

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAH-LAND-BANKING-SEBAGAI-ALTERNATIF-MANAJEMEN-PERTANAHAN.html>

Wibowo, Tri. *Model Bisnis Bank Tanah Di Indonesia Guna Percepatan Pembangunan.*

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/10609/Model-Bisnis-Bank-Tanah-Di-Indonesia-Guna-Percepatan-Pembangunan.html>

Yuniarti, Siti. *Ragam dan Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa.*

<https://business-law.binus.ac.id/2017/05/31/ragam-dan-bentuk-alternatif-penyelesaian-sengketa/>