

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Politik pertanahan Indonesia telah termaktub secara tegas pada Penetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001, dan disebut sebagai berikut (Tap MPR RI), yang menyatakan bahwa “Sumber daya agrarian/ sumber daya alam meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur”.¹

Andi Hamzah memberikan definisi agraria, sebagai berikut;²

“Agraria adalah masalah tanah, dan semua yang ada di dalam dan di atasnya”

Berdasarkan pada pengertian diatas menunjukkan agraria berhubungan dengan masalah tanah dan mencakup segala sesuatu yang berada di bawah tanah dan segala sesuatu yang berada diatas.

Selanjutnya Subekti dan R.Tjitrosoedibio memberikan pengertian tentang agraria sebagai berikut;³

“Agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada didalam dan diatasnya. Segala sesuatu yang berada di dalam tanah antara lain batu, kerikil,tambang, sedangkan yang berada diatas tanah berupa tanaman, bangunan”.

¹ Saim Aksinudin, “Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Bersertifikat Dihadapkan Dengan Hukum Adat Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia”, <http://repository.unpas.ac.id/28362/>, Diakses Pukul 13:57, Tanggal 16/62022.

² Waskito & Ir,Hadi Arnowo., *Pertanahan,Agraria,dan tata Ruang*, Kencana 2017, Hal.5.

³ Ibid.

Pengertian diatas lebih menjelaskan sehubungan dengan agraria yang merupakan urusan yang berkaitan dengan tanah serta luasan dan isinya, baik di dalam dan di atas objek tanah di maksud..

Lebih spesifik lagi tanah diartikan sebagai bagian dari bumi, sebagaimana telah disepakati oleh ahli-ahli hukum di bidang agraria. Dengan kata lain, tidak secara keseluruhan bagian bumi itu dapat di kategorikan dengan tanah.⁴

Tanah itu sendiri menurut pendapat seorang yang bergelar sarjana yang berasal dari Barat menganalogikannya atau memberikan perumpamaan tentang arti tanah, menurut sarjana itu, tanah itu dapat di andaikan sebagai sepotong intan, dapat juga diibaratkan seperti batu permata yang dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, terkadang tanah dapat dipandang sebagai ruang, sebagai alam, dapat juga dipandang sebagai factor untuk produksi, kemudian sebagai barang-barang konsumsi dan milik, serta sebagai permodalan.⁵

Dari analogi diatas, mengibaratkan tanah juga dapat dipandang sebagai suatu benda atau suatu objek yang memiliki nilai yang sangat berharga, tergantung sudut pandang yang digunakan, bahkan tanah juga mengandung nilai ekonomi yang dapat di kelola untuk menjadi modal.

Berhard Limbong yang berjudul Bank Tanah yang menerangkan bahwa tanah merupakan karunia TUHAN Yang Maha Esa kepada seluruh umat manusia di atas muka bumi ini, dan bahkan sejak manusia lahir hingga saat meninggal dunia, manusia akan senantiasa berhubungan atau membutuhkan tanah karena bagi manusia akan di jadikan tempat untuk berteduh atau untuk berdiam di tempat itu dan juga menjadi sumber dalam kehidupannya. Dengan demikian, tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar untuk manusia.⁶

⁴ Ibid.

⁵ Mukmin Zakie, "Konflik Agraria Yang Tak Pernah Reda", Legality, Vol.24, No.1, Maret 2016-Agustus 2016, hlm. 43, /4256-Article%20Text-11063-1-10-20170331.pdf, diakses pukul 23.40, Tanggal 16-03-2022.

⁶ Berhard Limbong, *Bank Tanah*, MB Grafika, Jakarta, Juni 2013, Hal.26

Oleh karena tanah memiliki nilai-nilai dimaksud, secara historis telah di atur juga oleh TUHAN kepada kedua belas suku Israel sehubungan dengan penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah dalam hal pertanahan. Pengaturan tentang tanah dimaksud adalah sebagai berikut,

“Beginilah firman Tuhan ALLAH:⁷ "Inilah batas-batas tanah yang kamu harus bagi-bagi menjadi milik pusakamu di antara kedua belas suku Israel. Yusuf mendapat dua bagian. Tanah itu harus kamu bagi rata, yaitu tanah yang dengan sumpah Kujanjikan memberikannya kepada nenek moyangmu dan dengan demikian tanah ini menjadi milik pusakamu. Inilah perbatasan tanah itu: di sebelah utara: dari laut besar terus ke Hetlon sampai jalan masuk ke Hamat dan terus ke Zedad, Berota, Sibraim, yang terletak di antara daerah kota Damsyik dan daerah kota Hamat, terus ke Hazar-Enon yang di daerah kota Hauran”.

“Demikianlah perbatasannya itu mulai dari laut sampai di Hazar-Enon, sehingga daerah kota Damsyik dan juga daerah kota Hamat terletak di sebelah utaranya. Itulah sebelah utara”.

“Di sebelah timur: mulai dari Hazar-Enon yang terletak di antara Hauran dan Damsyik, sungai Yordan menjadi perbatasan di antara Gilead dan tanah Israel, terus ke Laut Timur sampai ke Tamar. Itulah sebelah timur”.

“Di sebelah selatan: perbatasan mulai dari Tamar sampai mata air Meriba dekat Kadesh, terus ke sungai Mesir, terus ke laut besar. Itulah di sebelah selatan perbatasan dengan Tanah Negeb”.

“Di sebelah barat laut besar merupakan perbatasan sampai tempat jalan masuk ke Hamat. Itulah sebelah barat”.

"Tanah inilah kamu harus bagi-bagi di antara kamu menurut suku-suku Israel. Dan kamu harus membagi-baginya menjadi milik pusaka di antara kamu dan di antara orang-orang asing yang tinggal di antara kamu, yang melahirkan anak di tengah-tengahmu dan mereka harus kamu anggap sama seperti orang Israel asli; bersama-sama kamu mereka harus mendapat bagian milik pusaka di tengah-tengah suku-suku Israel”.

“Jadi kalau di tengah-tengah sesuatu suku ada tinggal orang asing, di situlah kamu berikan milik pusaknya, demikianlah firman Tuhan ALLAH”.

⁷ Alkitab.

Berdasarkan uraian historis diatas telah menunjukkan betapa fundamentalnya pengaturan dan penataan tentang penguasaan dan pemilikan serta pembagian tentang tanah hingga kepada orang asing yang berada disekitar mereka.

Lebih lanjut, merujuk pada tulisan Bernard Limbong diatas, yang menyatakan tanah sabagai sumber dan kebutuhan dasar manusia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa , maka hubungan antara manusia dan tanah tercermin dalam realitas ketika manusia melakukan tindakan terkait dengan cara pemanfaatan objek lahan itu serta pada saat manusia mengelolanya, sehingga dalam konteks pemanfaatan tanah dan mengupayakannya untuk kehidupannya, tanah mengandung *value* yang *variable* bagi kehidupan manusia (*multiple value*), *at least atau* paling sedikit akan mencerminkan 4 (empat) nilai, antara lain nilai sosial, nilai ekonomi, nilai budaya serta mencerminkan nilai agama.⁸

Selain nilai-nilai dimaksud yang diuraikan telah oleh Bernanrd Limbong, tanah sangatlah berhubungan juga dengan nilai ekonomi, dan nilai tersebut selaras dengan tulisan James Chen yang mengelaborasi bahwa “*Traditional economics says that land is a factor of production, along with capital and labor. The sale of land results in a capital gain or loss. Under Internal Revenue Service (IRS) tax laws, land is not a depreciable asset and qualifies as a fixed asset instead of a current asset*”.⁹

Pada terjemahan sederhananya sebagai berikut Ekonomi tradisional mengatakan bahwa tanah adalah faktor produksi, berbarengan dengan modal dan tenaga kerja. Penjualan tanah dapat menghasilkan keuntungan atau kerugian. Berdasarkan undang-undang pajak *Internal Revenue Service (IRS)*, tanah bukanlah aset yang bersifat menyusut namun sebagai aset tetap.

⁸ Nia Kurniati, *Sengketa Pertanahan penyelesaiannya Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktek*, PT.Refika Aditama, Agustus 2016, Hal.2.

⁹ James Chen, Dikaji ulang oleh Chip Stapleton, <https://www.investopedia.com/terms/l/land.asp>, diakses pukul 17:23.tanggal 06/05/2022.

Berdasarkan pandangan diatas, tanah berhubungan erat dengan untung dan rugi serta berhubungan dengan modal dan asset.

Lebih lanjut lagi James Chen menjelaskan tentang tanah yang memiliki nilai ekonomi, bahwa “*Investing in land for development can be costly and may come with certain risks but can also be a source of profits and appreciation*”.¹⁰

Pada terjemahan sederhananya sebagai berikut “Berinvestasi di lahan untuk pembangunan bisa mahal dan mungkin disertai dengan risiko tertentu, tetapi juga bisa menjadi sumber keuntungan dan apresiasi”.

Merujuk pada penjelasan diatas terkait dengan nilai yang dikandung pada tanah dalam konteks ekonomi, pada tantaran implementasinya, tanah tidak hanya berhubungan dengan jual dan beli semata, atau mengenai untung dan rugi, bahkan modal dan asset saja, namun tanah dalam konteks pemanfaatannya dapat dijadikan objek investasi yang sekalipun memiliki resiko dalam kegiatan investasi, tanah juga dapat memberikan keuntungan signifikan ketika di kelola dalam kegiatan penanaman modal atau investasi.

Jika mengacu pada nilai tanah diatas, tanah membawa arti yang penting bagi kehidupan masyarakat yang di jadikan sumber kehidupan serta dijadikan sumber penghidupan yang tidak dapat dipisahkan dari keberadaan tanah. Artinya, siapapun orangnya yang memiliki tanah, maka orang tersebut yang memilikinya akan tetap akan hidup, bahkan orang itu akan menguasai kehidupan, begitu pula sebaliknya, siapapun yang dalam kehidupannya tidak memiliki tanah, konsekuensinya orang dimaksud tidak akan dapat bertahan hidup serta menguasai kehidupan.¹¹

¹⁰ Ibid.

¹¹ Sugiarto, *Politik Hukum Pertanahan Pasca Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan, daerah Istimewa Yogyakarta* (Studi Terhadap Sultan Ground dan Paku Alaman Ground), Hal.1.

Makna diatas menyatakan, betapa pentingnya keberadaan tanah bagi kehidupan manusia oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dengan tanah.¹²

Cara Pandang atau prinsip tentang , siapapun yang memiliki tanah, maka orang yang memilikinya akan tetap hidup, dan bahkan akan menguasai kehidupan dapat di korelasikan dengan hasil kajian Ujang Bahar, yang dalam hal tanah, memberi pemahaman bahwa pada hakikatnya keberadaan tanah memiliki korelasi dan kesatuan yang sangat erat dengan individu ataupun kelompok pemiliknya. Bahkan, kelekatan atau ke-eratan dimaksud bisa terbentuk oleh karena terbentuknya hubungan filosofis, hubungan antropologis juga hubungan spiritualitas antara kaum atau kelompok yang menguasainya.¹³

Berdasarkan nilai hubungan dimaksud, pemilik tanah yang bersangkutan, baik secara individu maupun secara kelompok atau dengan sebutan kaum, dapat melakukan tindakan-tindakan yang irasional atau nekat dan akan melakukan apapun jika hak asasinya terhadap tanah yang bersangkutan itu diganggu oleh pihak lain, dapat berujung hilangnya hubungan tali kekeluargaan, dengan kata lain, tidak ada lagi hubungan persaudaraan akibat sengketa tanah dimaksud. Tali persaudaraan dan persekutuan putus, dan mereka yang terkait dengan sengketa akan bias saling bunuh membunuh karena mempertahankan hak atas tanahnya.¹⁴

Merujuk hasil kajian di atas terhadap Ujang Bahar, mengindikasikan tentang sengketa dan konflik tanah yang dapat berakibat pada hilangnya hubungan tali persaudaran dan hilangnya nyawa apabila hak asasi tanahnya diganggu.

¹² Pusat Penelitian Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2019, “Laporan Akhir Penelitian Ketimpangan Penguasaan dan Pemilikan Tanah: Analisis di Tingkat Wilayah dan Rumah Tangga Petani”, https://inlis.atrbpn.go.id/inlislite3/uploaded_files/temporary/DigitalCollection/NWVjOWMxMWY0NjQ5OGlwNmUyZTdmODk4ZDE5ZTJhNTdmZTY3NGE2YQ==.pdf, Hal.2. diakses Pukul 22:16. Tanggal 02/05/2022.

¹³ Soedjarwo Marsoem, Wahyono Adi, Pieter G Manoppo, *Panduan Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah Memetakan Solusi Strategis Pengembangan Infrastruktur di Indonesia*, Renebook, 2016. Hal.61

¹⁴ Ibid.

Konsekuensi demikian dapat terjadi oleh karena tanah dapat juga dijadikan simbol sosial dalam kehidupan bermasyarakat, oleh karena penguasaan terhadap sebidang tanah yang melambangkan pula nilai kehormatan, nilai kebanggaan dan nilai keberhasilan pribadi, sehingga jika di lihat dari sudut pandang ekonomi dan sosial serta budaya, tanah yang telah di milikinya akan menjadi sebuah sumber kehidupan, dan simbol identitas, serta menjadi hak suatu kehormatan dan martabat para pendukungnya.¹⁵

“Hak atas tanah Pada hakikatnya, merupakan hubungan hukum konkrit antara orang {termasuk badan hukum} dengan tanah, dimana hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum, Tujuan dari hak tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut sehingga pemegang hak dapat menjalankan kewenangan/isi hak tanahnya dengan aman” (Nia Kurniati, 2016).¹⁶

Eksistensi tanah akan menjadi sangat krusial ketika dikontekstualisasikan dengan dua makna atas arti pentingnya tentang tanah. Tanah dalam pemaknaannya dapat diartikan sebagai nilai ekonomi, namun pada sisi lainnya dapat dimaknakan memiliki kegunaan yang tidak mengandung nilai ekonomi atau dengan sebutan lainnya (melekat dengan nilai yang bersifat “religio-magis” dan bersifat “sosial tanah”).

Pada saat itulah kemudian akan dengan mudah memicu konflik tanah yang tampaknya tidak mudah untuk di lakukan perdamaian, karena secara historis telah membuktikan bahwa akibat dari konflik pertanahan, pertumpahan darah sudah sebelumnya terjadi sejak masa yang lalu hingga perang di Irak, dan seringkali pemicu peperangan di permukaan bumi ini, secara keseluruhan lebih disebabkan karena adanya konflik perebutan atas penguasaan pada sebidang tanah.¹⁷

¹⁵ Nia Kurniati, Loc.cit, Hal.2

¹⁶ Op.cit, Hal.93.

¹⁷ Mukmin Zakie, Op.cit.

Tanah jika dihubungkan dengan nilai ekonomi dan hak asasi tanah, serta hak kehormatan dan martabat manusia, maka seperti yang telah diuraikan sebelumnya, nilai tanah akan menjadi sangat fundamental bagi *continuity* atau keberlangsungan kehidupan manusia.

Bahkan Samun dalam tulisannya meyakinkan tentang keunikan pada tanah, yaitu ;

“Tanah adalah merupakan hak yang unik dan terbatas. oleh karena itu ia berharga. Barangsiapa menguasai tanah tersebut, juga menguasai potensi modal yang menguntungkan” (Samun Ismaya,2013)¹⁸

Lebih lanjut lagi jika merujuk pada pengertian di atas, apabila seseorang menguasai tanah, sama saja maknanya dengan telah mempunyai modal yang akan menghasilkan keuntungan.

Urip Santoso dalam konteks penguasaan menyatakan;

“Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek yuridis”.¹⁹

Adapun makna tentang penguasaan itu sendiri dalam perspektif yuridis merupakan penguasaan yang dilandasi pada suatu hak, dan terhadap hak itu sendiri dilindungi secara yuridis dan kemudian pada umumnya hak tersebut akan melahirkan kewenangan ²⁰

Boedi Harsono menyatakan;

“bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki”.²¹

¹⁸ Samun Ismaya., *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu 2013,hal,1

¹⁹ Urip Santoso.,*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*,Kencana Prenada Media Group 2012. Hal.75.

²⁰ Ibid.

²¹ Op.cit, Hal.76.

Guna memberikan perlindungan yuridis terhadap hak diatas, pemerintah mempunyai kewajiban untuk mengatur tentang pemanfaatan terhadap tanah yang dikuasai guna memberikan jaminan kepastian hukum dan juga memberikan perlindungan hukum bagi siapapun pemegang hak atas bidang tanah yang dimilikinya, sehingga tanah itu akan dapat berfungsi secara optimal guna meningkatkan kemakmuran kepada masyarakat sesuai dengan amanat konstitusi yang diatur pada pasal 33 ayat (3) Undan-Undang Dasar 1945.²²

Sehubungan dengan kewajiban pemerintah dimaksud, kewenangannya di atur di dalam Undang-Undang Pokok-pokok Agraria Tahun 1960 pasal 2 ayat (2) yang menyatakan: “Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :²³

- a. “mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”.

Selanjutnya berkaitan dengan kewenangan tersebut, Undang-Undang Pokok Agrarian atau UUPA yang mengatur ketentuan tentang tanah sebagai bagian dari bumi yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".²⁴

²² Samun Ismaya.Op,cit, hal 81.

²³ <https://www.dpr.go.id/jdih/uu1945>,diakses pukul 13:16,tanggal 08-03-2022

²⁴ Urip Santoso,. Op.cit.Hal.9.

Adapun tujuan dalam pengaturan tentang penguasaan dan kewenangan pada pasal diatas, diatur pada pasal 2 ayat (3) yang menyatakan: “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur”.²⁵

Dengan demikian pada hakikatnya hak atas tanah merupakan hak atas sebagian yang tertentu saja pada permukaan bumi, yang sifatnya terbatas, sehingga jelaslah jika di tilik dari makna yuridisnya, tanah itu adalah permukaan bumi, memiliki dua dimensi yang terdiri dari ukuran panjang dan juga lebar. Adapun ruang dalam konteks pengertian yuridisnya, yang bersifat terbatas, serta berdimensi tiga, ialah tentang Panjang dan lebar, serta tingginya, yang demikian di peroleh dari Hukum Penataan Ruang sebagai sesuatu yang dipelajari.²⁶

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Adapun hak perseorangan yang dimaksud atas tanah tersebut merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada yang memegang hak tersebut, apakah itu perseorangan atau sekelompok orang yang bersama-sama ataupun berbentuk badan hukum untuk memanfaatkan tanah dimaksud, dalam arti untuk menguasai, dan menggunakan, dan/atau menikmati manfaatnya dari bidang tanah tertentu.²⁷

Pada hakikatnya, tentang hak atas tanah di atur pada pasal 16 *juncto* pasal 53 Undang-Undang Pokok-pokok Agraria, yang dapat dikelompokan menjadi tiga (3) pembedangan, adalah sebagai berikut:²⁸

1. “Hak Atas Tanah yang bersifat tetap

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Urip Santoso,, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenadamedia Group.* 2012, op.cit, Hal.10.

²⁷ Op.cit, Hal.83.

²⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Hal.88.89.

2. Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.
3. Hak Atas Tanah yang bersifat sementara”.

Terhadap hak-hak dimaksud sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 16 *juncto* pasal 53 dalam Undang-Undang Pokok-pokok Agraria dan tidak bersifat terbatas atau *limitative*, artinya selain terhadap hak-hak atas tanah dimaksud yang telah di atur dalam UUPA , masih memiliki potensi lahirnya atau terbitnya hak-hak atas tanah yang baru yang nantinya tentu akan diatur lebih spesifik melalui peraturan perundang-undangan.²⁹

Selanjutnya jika mengamati pada pengertian Hak Atas Tanah yang di maksud dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah pasal 1 ayat (3) secara jelas menyatakan;

“Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah”³⁰

Lebih lanjut tentang Tanah dalam konteks pada wilayah yang terhampar di setiap wilayah Indonesia merupakan bagian sumber daya alam yang amat sangat fundamental terhadap kehidupan perekonomian di Indonesia. Dalam hal ini, tanah akan dapat di dimanfaatkan oleh masyarakat secara langsung.³¹

Selanjutnya ketika tanah di korelasikan dalam kehidupan ekonomi oleh seorang sarjana yang berasal dari Barat, telah mengibaratkan tanah bagaikan sepotong intan atau bagaikan batu permata yang memiliki aneka sudut pandang,

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

³¹ Nia Kurniati.Op.cit, Hal.1.

kadangkala tanah dapat dipersepsikan sebagai ruang, atau juga sebagai alam, atau dapat di pandang sebagai faktor produksi, atau sebagai barang-barang konsumsi, bahkan dapat di pandang sebagai milik, dan juga modal. Di samping itu ada juga sebagian yang mepersepsikan tanah itu sebagai suatu benda yang berkorelasi dengan TUHAN sebagai Sang Pencipta , kemudian berkaitan dengan masyarakat yang memiliki atau menimbulkan persepsi bahwa tanah itu sebagai suatu kosmos, serta pandangan yang memaknakan bahwa tanah bagian dari tabungan atau *saving* serta menjadikan tanah itu sebagai aset atau dengan kata lain disebut dengan kekayaan)³²

Pandangan seorang sarjana dari Barat paralel dengan ketentuan yang diatur pada pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang dikuasai oleh Pemerintah, ketentuan dimaksud menunjukan juga bahwa tanah selain dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, pemerintah dapat memberikan penggunaannya kepada badan-badan hukum yang dalam penelitian ini pihak investor sesuai dengan batasan hukum yang diatur pada pasal 4 ayat (2) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan; “(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”³³

Dari pasal dimaksud telah digariskan dalam ketentuannya bahwa monopoli sehubungan dengan pengaturannya, dan penyelenggaraannya, termasuk persediaan

³² Mukmin Zakie, Op.cit.

³³ *Ibid.*

serta pemeliharaan seluruh sumber daya alam juga pengaturan tentang hubungan hukumnya di lakukan oleh Negara.³⁴

Berkaitan dengan hal di atas, Makkamah Konstitusi telah berketetapan, “yang dimaksud dengan hak menguasai negara mencakup lima pengertian”. “Negara merumuskan kebijakan (*beleid*), termasuk melakukan pengaturan (*regelen daad*), melakukan pengurusan (*bestuurdaad*), mengelakukan pengelolaan (*beheer daad*) dan melakukan pengawasan (*toezicht houden daad*) untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”³⁵

Merujuk pada ketetapan Makhkamah Konstitusi di maksud, Politik Agraria lah yang dijadikan garis besar terhadap kebijaksanaan yang di anut oleh negara dalam hal ini usaha untuk memelihara serta mengawetkan, juga usaha untuk memperuntukan, dan mengusahakan, juga usaha untuk mengambil manfaatnya, serta usaha untuk mengurus dan membagi tanah-tanah serta sumber-sumber alam lainnya termasuk terhad hasilnya yang diperuntukan bagi kepentingan kesejahteraan masyarakat dan juga negara, yang bagi negara Indonesia berdasarkan pada Pancasila serta Undang-Undang dasar (UUD) 1945.³⁶

Dalam tatanan implementasinya sehubungan dengan pengelolaan sumber daya alam dan pemilikan terhadap tanah yang telah berlangsung selama beberapa waktu ini seringkali mengalami ataupun sering menimbulkan ketimpangan-ketimpangan dan juga kepincangan terkait kepemilikan atas tanah, serta dalam hal penggunaan, dan pemanfaatannya, yang seringkali memicu berbagai konflik; ³⁷

Hak menguasai dimaksud dari negara merupakan pelimpahan tugas kewenangan bangsa Indonesia, yang dalam hal ini dilakukan oleh para wakil-wakil bangsa Indonesia saat melakukan penyusunan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 ketika membentuk negara Republik Indonesia yang jatuh pada

³⁴ Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia.

³⁵ Ali, MK Hapus Frase ‘Di Muka Sekaligus’, <https://www.hukumonline.com/berita/a/mk-hapus-frase-di-muka-sekaligus--hol18835>, diakses pukul 11.59, Tanggal 12.04,2022.

³⁶ Urip Santoso, op.cit,Hal.24,25.

³⁷ Aartje Tehupeiory. *Tanah Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat,Implementasi Reforma Agraria* (Seminar nasional menyambut HUT ke-51 UUPA,FH UKI,Jakarta 2011).

tanggal 18 Agustus 1945. Hak menguasai dari negara di jadikan sebagai lembaga hukum dan tercipta saat di terciptanya hubungan yang konkret antara negara dan tanah di seluruh wilayah Indonesia tepat pada tanggal 18 agustus 1945.³⁸

Tugas pemerintah dimaksud, dalam penjelasan pada pasal 2 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa : “soal agrarian menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas pemerintah pusat. Azas ini sangat penting untuk mempertahankan dan melestarikan persatuan dan kesatuan bangsa serta wilayah Nasional Indonesia. Oleh karena itu , tugas kewenangan di bidang agrarian/pertanahan tidak boleh di otonomkan kepada daerah dan harus tetap ada pada pada pemerintah pusat. Pelimpahan pelaksanaan sebagian wewenang tersebut kepada daerah dilakukan dalam bentuk ‘*medebwind*’”.³⁹

Lebih lanjut pada penjelasan umum II angka (8) Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menjelaskan bahwa ; “Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (“*planning*”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara : Rencana Umum (“*National planning*”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“*regional planning*”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14)”. “Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat”.⁴⁰

Menurut pandangan Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) Bandung telah terjadi bias antara ide (*idea*) dengan praktik seperti dinyatakan: "cita-cita ideal

³⁸ Samun Ismaya. Op.cit, hal 151.

³⁹ Samun Ismaya ,Op.cit.Hal.148.

⁴⁰ Penjelasan Umum Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960

yang terkandung di dalam konsepsi HMN adalah menempatkan negara sebagai sentral yang mengatur mengatur kekayaan negeri untuk kemakmuran rakyat dengan prasyarat negara yang kuat dengan bentuk negara yang netral bebas dari kepentingan yang lain kecuali kepentingan mensejahterakan rakyat atau dalam bahasa Kuntowijoyo "negara budiman".⁴¹

Dalam hal merealisasikan cita-cita idela diatas, pemerintah memformulasikan suatu kebijakan yang disebut dengan kebijakan reforma agraria yang merupakan suatu upaya yang akan dilakukan oleh pemerintah secara sistemik dan bersifat terencana, serta dilakukan secara relatif cepat, dalam kurun waktu tertentu dan juga terbatas, yang dalam hal ini bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bagi masyarakat serta untuk menciptakan keadilan sosial, juga transfer kekuasaan atau yang disebut dengan partisipasi politik, serta menjadi pembuka jalan dalam konteks pembentukan masyarakat baru yang demokratis dan masyarakat baru yang berkeadilan.⁴²

Korelasinya dengan konteks diatas. Pemerintah pada tahun-tahun sebelumnya secara terus menerus berusaha untuk melakukan langkah-langkah strategis, adapun salah satunya dengan mengimplementasikan "Kebijakan Percepatan Pelaksanaan Berusaha" yang telah diatur dalam "Peraturan Presiden Nomor 91 Tahun 2017", pada tatanan kebijakannya, pemerintah melakukan perubahan paradigma dalam birokrasi, dari yang tadinya "Penguasa dan Birokrat" menjadi "Pelayan Masyarakat"⁴³

Kepemilikan hak atas tanah oleh penanam modal memerlukan kepastian hukum yang meliputi perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang

⁴¹ Imam Koeswahyono, "Hak Menguasai Negara, Perspektif Indonesia Sebagai Negara Hukum", <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/viewFile/165/103>, diakses 18:30, Tanggal 15-03-2022

⁴² Bernard Limbong, Reforma Agraria, Margaretha Pustaka, Juni 2012, hal.5

⁴³ <https://www.kemenkeu.go.id/media/15894/rencana-strategis-kementerian-keuangan-2020-2024.pdf>, di akses tanggal 15/11/2021. Pukul 08:43

bersangkutan, yaitu perlindungan terhadap hubungan hukumnya serta perlindungan terhadap pelaksanaan kewenangan haknya, dan agar pemegang hak dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁴⁴

“Kebijakan di bidang perekonomian di Indonesia berbasis pada nilai-nilai Ideologi dalam Pancasila, hal demikian sangat mendukung budaya atau kultur Indonesia yang merupakan warisan leluhur-leluhur, semisal kepercayaan terhadap TUHAN serta berkemanusiaan, merupakan nilai-nilai yang sudah sejak lama menjadi kultur tersebut, yang kemudian oleh para pendiri bangsa dituangkan dalam bentuk Pancasila”.⁴⁵

Berkaitan dengan kebijakan dalam bidang ekonomi diatas, Prof. Drs. K.H Yudian Wahyudi, M.A, Ph.D Kepala Badan Pembina Ideologi Pancasila menyatakan; “Pancasila juga mensyaratkan pemenuhan misi dan prinsip-prinsip etis di dalam penyelenggaraan relasi sosial-ekonomi antar warga dan antar bangsa yang berkeadilan, menjunjung tinggi pemerataan, kemandirian, nir-dominasi dan non-eksploitatif”.⁴⁶

Dinamika pada era globalisasi ini, peranan dalam konteks penanaman modal semakin tak terbendung, terutamanya untuk Negara-negara yang masih atau sedang melakukan pembangunan seperti Indonesia sehingga terciptanya kompetisi atau persaingan guna merebut investasi berada dalam titik atau keadaan yang semakin ketat dan kompetitif. Hal ini terutama dipicu karena kebutuhan akan modal untuk pembangunan yang besar senantiasa menjadi pokok masalah utama.⁴⁷

⁴⁴ Nia Kurniati, Hal.287.

⁴⁵ <https://bpip.go.id/bpip/berita/989/1021/reaktualisasi-perencanaan-pembangunan-perekonomian-nasional-berparadigma-pancasila.html>, diakses Pukul 19:57 wib, Tanggal 02/10/2021.

⁴⁶ <https://bpip.go.id/bpip/berita/1035/1020/ekonomi-pancasila-disebut-menjunjung-tinggi-pemerataan-dan-berkeadilan.html> . diakses Pukul 20:09 wib, Tanggal 02 Okt 2021.

⁴⁷ <http://repository.uki.ac.id/1026/1/Hukum%20Penanaman%20Modal.pdf>, diakses Pukul 10:39, Tanggal 15/11/2021,

Adapun pengertian modal berdasarkan ketentuan pada pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal adalah “asset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis”.⁴⁸

Modal dimaksudpun dapat juga di diferensiasikan menjadi apa yang di namakan denga modal dalam negeri dan juga modal asing.⁴⁹

Pada intinya, kegiatan penanaman modal bagi bangsa Indonesia mempunyai makna yang sangat penting terhadap pembangunan ekonomi nasional karena merupakan suatu tujuan yang ingin dicapai melalui ketentuan dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, Sebagaimana di atur dalam dalam konsideransnya tentang menimbang huruf (a) bahwa: “untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 perlu dilakukan pembangunan ekonomi nasional yang berkelanjutan dengan berlandaskan demokrasi ekonomi untuk mencapai tujuan bernegara”.⁵⁰

Selanjutnya terkait dengan sumber utama dana untuk pembangunan nasional di wilayah Indonesia berasal dari dana dalam negeri. Hanya saja, besaran jumlah dana yang tersdia dari dalam negeri masih sangat terbatas, sehingga dalm kebutuhan pembanguna dimasud, pemerintah perlu memanfaatkan dana yang berasal dari luar negeri. Adapun sumber dana yang berasal dari luar negeri yang akan dimanfaatkan untuk membiayai pembangunan nasional Indonesia salah satunya yaitu penanaman modal asing.⁵¹

⁴⁸ Nia Kurniati, Op.cit, Hal.76.

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Nia Kurniati, op.cit.hal.59.

⁵¹ Agung Sudjati Winata, “Perlindungan Investor Asing dalam Kegiatan Penanaman Modal Asing dan Implikasinya Terhadap Negara”, AJUDIKASI : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 2. Desember 2018. Hlm 127-136, diakses Pukul 16:28, Tanggal 02/03/2022.

Merujuk pada Visi untuk Indonesia pada tahun 2045, pada hakikatnya negara Indonesia mempunyai keinginan agar mencapai urutan 5 (lima) besar pada konteks kekuatan ekonomi dunia dengan menjadikan Indonesia negara yang memiliki pendapatan tinggi, yang ditargetkan pada tahun 2040. Dengan demikian, sesuai dengan dokumen pada “Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) Tahun 2020-2024”, yang dalam hal tersebut, “Pemerintah telah menargetkan pertumbuhan ekonomi yang tumbuh rata-rata 6 (enam) persen dalam 5 (lima) tahun dan pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) per kapita sebesar 4 (empat) +/- 1 (satu) persen”.⁵²

Selanjutnya, “dalam jangka panjang, transformasi ekonomi yang dilakukan pada tahun 2020-2024 akan membuat Indonesia keluar dari *Middle Income Trap* (MIT) di tahun 2036. Dengan rata-rata pertumbuhan ekonomi sebesar 5,7 (lima koma tujuh) persen dan pertumbuhan PDB riil per Kapita sebesar 5 (lima) persen, pada tahun 2045 Indonesia diprediksi menjadi negara maju dengan ekonomi berkelanjutan, tingkat kemiskinan mendekati 0 (nol) persen, dan memiliki tenaga kerja yang berkualitas”.⁵³

Merujuk pada target di atas, M. Azis Syamsuddin selaku Wakil Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia yang memimpin Rapat Paripurna Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah menyepakati tentang pengesahan *Omnibus Law* sehubungan dengan Rancangan Undang-Undang (RUU) Cipta Kerja untuk diketuk menjadi Undang-Undang.⁵⁴

⁵² Badan Legislasi Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Naskah Akademik RUU Cipta Kerja, Hal.1

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴

<https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/30332/t/Paripurna+DPR+Sahkan+RUU+Cipta+Kerja+menjadi+UU.di+akses+Pukul+2:56,+Tanggal+2/3/2022>

Konsep *omnibuslaw* dimaksud, di adopsi oleh Pemerintah dalam rangka “menggelar karpet merah” kepada investor asing untuk berinvestasi di Indonesia.⁵⁵

Adapun tujuan yang paling utama dalam pembentukan Undang-Undang Cipta Kerja diatas yaitu untuk “mendorong investasi, mempercepat transformasi ekonomi, menyelaraskan kebijakan pusat-daerah, memberi kemudahan berusaha, mengatasi masalah regulasi yang tumpang tindih, serta untuk menghilangkan ego sectoral”.⁵⁶

Aartje Tehupeiory menyatakan melalui media social,

”Investasi memang membutuhkan aturan atau regulasi agar bisa berjalan secara terarah dan tidak merugikan masyarakat atau lingkungan di mana investasi itu berlangsung”.⁵⁷

Merujuk pada pandangan Aartje Tehupeiory diatas tentang dibutuhkannya aturan atau regulasi dalam pelaksanaan investasi, wacana tentang penggunaan metode atau konsep *Omnibuslaw* sebenarnya sudah dimulai muncul sejak tahun 2019, Presiden Republik Indonesia Ir. H. Joko Widodo yang menyampaikan inisiasi penggunaan konsep omnibuslaw ketika menyampaikan pidato kenegaraan pada momen pelantikan sebagai Presiden di dalam persidangan MPR tanggal 20 Oktober 2019. *Omnibuslaw* menjadi fokus dan tujuan Presiden agar persoalan terkait tumpang tindihnya regulasi dapat terselesaikan termasuk pada persoalan-persoalan birokrasi.⁵⁸

Adapun harapan Presiden Jokowi melalui konsep *omnibuslaw* tersebut, pelayanan kepada masyarakat akan lebih optimal, bahkan lebih baik lagi

⁵⁵ Ahmad Redi & Ibnu Sina Chandranegara, *Omnibuslaw: Diskursus Pengapdosianya ke dalam Sistem Perundang-undangan Nasional*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok,2021, Hal.53..

⁵⁶ <https://www.bkpm.go.id/id/publikasi/detail/berita/uu-cipta-kerja-berikan-jalan-mudah-untuk-berinvestasi-di-indonesia>, diakses Pukul 03:44,Tanggal 02/03/2022.

⁵⁷ <http://repository.uki.ac.id/2929/1/p19169>, diakses Pukul 22:48, Tanggal 02/03/2022

⁵⁸ JIKH Vol. 15, No. 2, Juli 2021: 257-270 p- ISSN: 1978-2292 e- ISSN: 2579-7425. Diakses, Pukul 06:53 tanggal 13/11/2021.

kedepannya, serta lebih khusus lagi, agar pananam modal asing akan semakin bergairah melakukan kegiatan investasi di wilayah Indonesia.⁵⁹

Terhadap harapan Presiden tersebut, Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Bahlil Lahadalia juga telah menegaskan bahwa kegiatan penanaman modal di Indonesia sangat terbuka untuk semua negara, tanpa adanya pengkhususan maupun pengecualian tertentu. Beliau mengatakan "Saya ingin katakan bahwa Indonesia memberikan karpet merah bagi semua negara, yang ingin melakukan investasi di Indonesia tanpa terkecuali". "Dalam anekdot saya, negara dari bulan pun, selama tidak menabrak undang-undang boleh masuk investasi,".⁶⁰

Lebih lanjut sehubungan dengan memberikan karpet merah bagi semua negara yang ingin melakukan investasi di Indonesia, Encep Sudarwan Direktur Barang Milik Negara Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan melalui media sosial menyatakan tentang "aset negara yang paling besar nilainya adalah tanah dengan Rp4.539,89 triliun", dan menurut beliau "Aset tanah ini adalah yang paling banyak dimiliki negara dengan persentase kira-kira 80 persen dari aset tetap"⁶¹

Namun permasalahan pertanahan dewasa ini sudah masuk lagi pada persoalan sosial yang sangat kompleks yang memerlukan solusinya melalui pendekatan yang bersifat komprehensif. Perkembangan terkait sifat dan substansinya permasalahan sengketa pertanahan bukan lagi hanya persoalan yang berhubungan dengan administrasi, namun permasalahan kompleksitas tanah

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20220210/9/1498922/bahlil-sebut-ri-beri-karpet-merah-untuk-investor-asal-patuh-peraturan>, diakses Pukul 03:52, Tanggal 02/03/2022

⁶¹ https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/13164/Kabar-Baik-dari-Anak-Buah-Sri-Mulyani-Aset-Negara-Naik-Rp631-Triliun-Sepanjang-Tahun-Lalu-Jadi-Rp1109867-Triliun.html, diakses Pukul 14:53, Tanggal 02/03/2022.

tersebut telah masuk ke wilayah politik dan social serta wilayah budaya dan juga merambah ke isu nasionalisme serta isu hak asasi manusia.⁶²

Persoalan pertanahan juga telah merambah atau masuk kedalam isu hukum pidana yakni permasalahan sengketa tanah yang di ikuti dengan perbuatan dan tindakan yang melanggar akan Hak Asasi Manusia (HAM) yang bahkan dalam persengketaanya telah memakan korban jiwa.⁶³

Permasalahan tanah dengan sumber daya alam yang melekat dengannya seringkali menjadi “ajang rebutan” dengan beraneka motif kepentingan, dan peristiwa perebutan ini terjadi sejak zaman dahulu hingga di warnai dengan sengketa dan konflik tanah yang berkepanjangan hingga saat tulisan ini ditulis. Selain disebabkan karena kepentingan, adanya ketimpangan juga terkait dengan pola penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ketimpangan pada sumber-sumber produksi lainnya sebagai hulu dar ipemicunya.⁶⁴

Salah satu yang menjadi ajang rebutan, salah satunya sengketa lahan antara inverstor dengan masyarakat yang disampaikan oleh Sofyan Djalil, sengketa lahan yang terjadi di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor antara warga setempat dengan PT Sentul City Tbk, menurut beliau, sengketa lahan terjadi karena banyak tumpang tindih kepemilikan lahan antara korporasi dengan warga setempat sebagai warisan masa lalu.⁶⁵

Merujuk pada isu atau permasalahan dan tantangan diatas, dalam konteks untuk mencari solusi guna mengatasinya, Pemenintah membentuk Bank Tanah, yang di jadikan terobosan melalui *omnibus law* dalam Undang-Undang Cipta

⁶² Ahmad Zulfikar., JurnalLex Specialis, ”Upaya Peneylesaian Sengket/Konflik Pertanahan”, 50-173-1-PB.Pdf, Diakses Pukul 16:03, Tanggal 02/03/2022

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Bernard Limbong, *Bank Tanah*, Op.cit, hal. 4

⁶⁵ <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20211007154658-20-704775/menteri-atr-akui-kasus-lahan-korporasi-vs-warga-warisan-lamam> Diakses Pukul 14:05. Tanggal 27/06/2022.

Kerja, dan di Indoensia, terobosan ini menjadikan hal atau metode yang baru, yang difungsikan untuk dapat menjadi solusi atau pintu masuk mengatasi persoalan tanah di wilayah Indonesia.⁶⁶

Peraturan perundangan-undangan yang gemuk atau aturan yang mengalami obesitas akan menjadi kontributor *negative* yang akan mengurangi minat dan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia, dan permasalahan tersebut juag yang menyebabkan kekecewaan Presiden Joko Widodo karena minimnya minat investor asing untuk menginventasikan modalnya di Indonesia.⁶⁷

Beliau menyatakan yang intinya, para investor asing justru malah hengkang ke negara-negara tetangga, merka pindah investasinya ke negara Vietnam, juga ke Malaysia, kemudian Kamboja, serta ke negara Thailand, bahkan sudah 33 korporasi yang berasal dari negara Tiongkok malah lebih memilih untuk melakukan untuk kegiatan penanaman modalnya di luar wilayah Republik, menurut Presiden, “tak ada yang menengok Indonesia”. Dan “Mereka meninggalkan Indonesia”⁶⁸

Presiden menambahkan sebagai berikut, “Semisal pada 2017, kemudian sebanyak 73 perusahaan dari Jepang melakukan relokasi. Vietnam dijadikan negara tujuan utama . Sebanyak 43 perusahaan memilih menanamkan modal Vietnam. Sementara itu, 11 perusahaan ke Thailand, dan Filipina. Hanya 10 perusahaan Jepang menanamkan modal ke Indonesia”. Presiden menyampaikan bahwa “pemerintah perlu cermat mengatasi permasalahan ini”. Menurut Presiden

⁶⁶ Aartje Tehupeior, “Eksistensi Bank Tanah Dalam Omnibuslaw, Media Indonesia”, <http://repository.uki.ac.id/2923/1/EksistensiBankTanah.pdf> , diakses Pukul 04:31, Tanggal 02/03/2022.

⁶⁷ <https://nasional.kompas.com/read/2019/09/04/16425441/presiden-jokowi-kecewa-calon-investor-banyak-lari-ke-negara-tetangga> , Diakses Pukul 22:12, Tanggal 16/11/2021.

⁶⁸ *Ibid.*

Jokowi, “salah satu alasan Vietnam menjadi tujuan utama investor asing tak lepas dari regulasi yang lebih sederhana dan praktis”.⁶⁹

Salah satu fakta yang perlu di cermati terhadap Laporan Bank Dunia yang dapat di amati pada dokumen yang bertemakan "*Doing Business 2019*" yang telah memposisikan Indonesia pada urutan ke-73 dari total 90 negara-negara yang sangat berjuang mengalami kemerosotan hingga satu peringkat apabila di komparasikan dengan tahun lalu.⁷⁰

Tantangannya tidak hanya itu saja, posisi Indonesia telah berada di bawah negara-negara ASEAN semisal negara Vietnam di posisi urutan ke-69, kemudian negara Brunei di urutan ke-55, selanjutnya di kawasan ASEAN, yang menduduki posisi terbaik kedua ialah negara Singapura, selanjutnya negara Malaysia dan negara Thailand menduduki urutan ke-15 dan urutan ke-27.⁷¹

Secara Faktual pandemic virus Covid-19 berdampak sangat signifikan, hampir diberbagai sektor pemacu perekonomian berkontraksi secara masif sehingga pada “kuartal II-2020” pertumbuhan ekonomi mmenjadi minus hingga 5,32%. Penurunan yang tajam dari tren sebelum terjadinya pandemic virus Covid positif 5%., maka dengan kondisi yang demikian kehadiran *Omnibus Law* dalam Undang-Undang Cipta kerja akan memberikan pintu yang luas guna meningkatkan minat investasi yang masuk ke Indonesia.⁷²

Lebih lanjut, sehubungan dengan Rencana Strategis atau disebut dengan (Renstra) pada Kementerian Keuangan Tahun 2020-2024 merupakan dokumen

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ <https://kolom.tempo.co/read/1143060/sulitnya-berinvestasi-di-indonesia/full&view=ok>, Di akses Pukul 22.23, Tanggal 06/11/2021.

⁷¹ *Ibid.*

⁷² <http://www.cnbcindonesia.com/news/20201006205712-4-192374/uu-ciptaker-bisa-jadi-penarik-investasi-ke-indonesia-tapi>, Di akses 22:47, Tanggal 06/11/2021.

dalam perencanaan jangka menengah pada lingkungan Kementerian Keuangan. Renstra dimaksud disamping akan berfungsi sebagai *guidance* dalam pengambilan kebijakan untuk perencanaan jangka menengah, dokumen ini juga menunjukkan peran Kementerian Keuangan untuk mendukung atau menopang upaya untuk pencapaian visi serta misi Presiden dan Wakil Presiden pada masa periode pemerintahan untuk periode tahun 2020-2024.⁷³

Upaya dalam hal mengkalkulasi atau menghitung keadaan perekonomian Indonesia, memiliki korelasinya dari tiga unsur penting, adalah sebagai berikut, konsumsi dalam rumah tangga, sector-sektor bisnis untuk kegiatan investasi, serta sektor luar negeri untuk kegiatan ekspor dan impor.⁷⁴

Sehubungan dengan unsur-unsur diatas, Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Bahlil Lahadalia mengatakan bahwa semua investor butuh empat hal, yaitu “kemudahan, kepastian, efisiensi, dan transparansi.”⁷⁵

Selanjutnya seperti yang telah diuraikan sebelumnya terkait dengan dinamika tuntutan globalisasi terkait persaingan-persaingan untuk merebut masuknya investasi ke dalam negara-negara yang sedang berkembang untuk melakukan kegiatan penanaman modal semakin terlihat jelas di era globalisasi ini, persaingan akan semakin ketat, bahkan persaingan akan semakin kompetitif, karena semua negara-negara yang sedang berkembang, memerlukan modal untuk

⁷³ <https://www.kemenkeu.go.id/media/15894/rencana-strategis-kementerian-keuangan-2020-2024.pdf>, di akses tanggal 15/11/2021. Pukul 08:43.

⁷⁴ *ibid*

⁷⁵ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210824/9/1433383/punya-uu-cipta-kerja-dan-oss-bahlil-indonesia-masuk-pada-masa-baru>, doakses 15/11/2021, pukul 08:09.

mendukung atau menopang program pembangunan di negara yang sedang berkembang di maksud sehubungan dengan perebutan investor dimaksud.⁷⁶

Berkaitan dengan tujuan untuk merebut dan peningkatan investasi diatas , salah satu kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah yaitu dengan membentuk Badan Bank Tanah, Terbentuknya bank tanah merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.⁷⁷"Bank Tanah diberikan kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria," berdasrakan pada Pasal 2 ayat (2) dalam ketentuan tersebut.⁷⁸

Bank Tanah sendiri dalam ketentuannya akan bertanggung jawab kepada Presiden secara langsung melalui Komite Bank Tanah. Komite ini mempunyai tugas yang berkaitan dengan hal menetapkan kebijakan yang strategis melalui Bank Tanah. Sehubungan dengan Komite dimaksud, Menteri ATR/Kepala BPN menduduki posisi sebagai ketua sekaligus merangkap sebagai anggota Komite di Bank Tanah. Komite ini melibatkan Menteri Keuangan juga serta Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.⁷⁹

Berkaitan dengan kepentingan perekonomian, maka Badan Bank Tanah merupakan salah satu lembaga yang dapat diberikan Hak Pengelolaan dengan ketentuan menurut peraturan yang berlaku. Sebagai pemegang Hak Pengelolaan, Bank Tanah berhak menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah

⁷⁶<http://repository.uki.ac.id/1026/1/Hukum%20Penanaman%20Modal.pdf>, diakses tanggal 15/11/2021, pukul 0:39

⁷⁷<https://jdih.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/06/Bank-Tanah-badan-baru-dari-Omnibus-Cipta-Kerja.pdf>, diakses 15/11/2021, pukul 10:00

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*

Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikelola secara bersama dengan pihak lain. Aset Bank Tanah yang diberikan Hak Pengelolaan adalah yang dikelola untuk dimanfaatkan dan/ atau didistribusikan. Sedangkan aset Bank Tanah yang tidak diberikan Hak Pengelolaan hanya dimanfaatkan sendiri untuk tujuan operasional atau untuk didistribusikan.⁸⁰

Hak Pengelolaan yang di maksud di atur dalam Pasal 136 dan pasal 137 ayat (1) huruf (c) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja adapun pada pasal 136 menyatakan ; “Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya”, selanjutnya pada pasal 137 ayat (1) huruf (c) menyatakan ; “Sebagian kewenangan hak menguasai dari negara berupa tanah dapat diberikan hak pengelolaan”.⁸¹

Berkaitan dengan ketentuan yang mengatur tentang menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah, hak pengelolaan dapat dijadikan pintu masuk bagi investor selaku pihak ketiga membuat Kerjasama guna kepentingan penanaman modalnya dengan cara mengoptimalkan pemanfaatan tanah sesuai dengan maksud dan tujuan investasinya di wilayah negara Republik Indonesia.

Dalam hal merealisasikan tujuan diatas, tanah merupakan salah satu fasilitas yang disediakan oleh Pemerintah dalam kegiatan penanaman modal di Indonesia yang bertujuan untuk pembangunan ekonomi dengan skala nasional yang *continuity* atau berkelanjutan Adapun sehubungan dengan pemberian ataupun perolehan tanah dimaksud untuk kegiatan penanaman modal beralaskan pada kebijakan pertanahan dalam bidang penanaman modal.⁸²

Namun tantangannya terhadap kegiatan dimaksud, hal yang menjadi penghambat kegiatan penanaman modal di Indonesia seringkali berkaitan dengan masalah kepastian hukum, masalah ketidakpastian hukum dimaksud dapat

⁸⁰ [file:///C:/Users/obhielv/Downloads/8.-fix-29-juli-jurnal-pertanahan-vol-11-no-1-halaman-95-108%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/obhielv/Downloads/8.-fix-29-juli-jurnal-pertanahan-vol-11-no-1-halaman-95-108%20(1).pdf). Diakses tgl/13/11/2021. Pukul 23.04.

⁸¹ Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

⁸² Op.cit hal.60.

menyebabkan hilangnya kepercayaan para penanam modal menanamkan modalnya di Indonesia..⁸³

Berdasarkan permasalahan diatas , penulis mencermati terdapat beberapa penelitian yang beririsan dengan permasalahan dimaksud, jika merujuk pada penulisan-penulisan sebelumnya, diantaranya Puji Astuti Wulandari dalam penelitian tesis yang berjudul “Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Investor Dalam Rangka Penanaman Modal untuk Mewujudkan Kepastian Hukum”, adapun sebagian dari dalam hasil penelitian adalah sebagai berikut; ⁸⁴

1. “Disarankan agar pemerintah memperhatikan regulasi peraturan perundang-undangan dalam bidang hukum pertanahan yang berkaitan dengan investasi sehingga dapat melahirkan produk hukum yang tegas dan tidak saling bertentangan dan tidak ada anggapan bahwa produk hukum tersebut ditujukan untuk kalangan tertentu saja tanpa memikirkan kepentingan rakyat Indonesia dan negara”.
2. “Kendala investor tersebut sesungguhnya membutuhkan partisipasi aktif pemerintah selaku penyelenggara negara, untuk menghilangkannya dengan solusi-solusi melalui regulasi dalam bidang koodinasi penanaman modal; mengefisienkan birokrasi perizinan melalui pelayanan perizinan “satu atap” atau “satu pintu”, melakukan revisi terhadap peraturan perundang-undangan yang multi tafsir dan menghambat iklim investasi yang kondusif, atau melalui pembentukan undang-undang yang bersifat *lex specialis*”.

Selanjutnya Hadi Arnowo, dalam jurnal yang berjudul “Pengelolaan Aset bank tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan”, berdasarkan hasil

⁸³ Ratna Dewi, Rani Apriani, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Terhadap Penanaman Modal Asing di Indonesia Ditinjau Dari Undang-Undng Cipta Kerja”, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* ISSN Cetak :2354-9033 | ISSN Online :2579-9398 <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia> | Vol. 9 No. 2 Tahun 2022, diakses pukul 15.58, Tanggal 01.04.2022.

⁸⁴ Puji Astuti Wulandari, “Pemberian Hak Atas Tanah Bagi Investor Dalam Rangka Penanaman Modal untuk Mewujudkan Kepastian Huku [http://repository.unpas.ac.id/12132/ m](http://repository.unpas.ac.id/12132/m)”, diakses pukul 16:22, Tanggal 01/04/2022.

penelitiannya menyatakan bahwa, “Aset tanah yang dikelola oleh Bank Tanah salah satu tujuannya adalah untuk dimanfaatkan. Tanah yang telah diberikan Hak Pengelolaan dapat digunakan sendiri atau dimanfaatkan melalui kerja sama dengan pihak lain serta untuk didistribusikan”.⁸⁵

Selanjutnya Hadi Arnowo menyatakan bahwa, “Mekanisme kerja sama dengan pihak lain didahului dengan perjanjian kerja sama secara transparan dan kemudian pelaksanaan kesepakatan”.⁸⁶

Lebih lanjut lagi, Hadi Arnowo menambahkan bahwa, “Sedangkan untuk tujuan investasi dan pengembangan ekonomi harus berdasarkan kriteria dengan parameter perhitungan bisnis”.⁸⁷

Kemudian penulisan berikutnya yaitu hasil penelitian yang ditulis oleh Rahma Winati, Yusuf Hidayat, dan Anas Lutfi pada jurnal yang berjudul “Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah”, yang menjelaskan bahwa, “Kendala dalam perolehan aset bank tanah antara lain faktor terbatasnya Sumber Daya Manusia Badan Bank Tanah, Administrasi Pertanahan di Indonesia yang masih lemah, Ketersediaan tanah cadangan umum negara (TCUN) belum bisa di data secara maksimal dan Aspek perencanaan Tata Ruang”.⁸⁸

Hasil dari penelitian sebelumnya mendekati substansi tema penelitian dalam tulisan ini yaitu terkait dengan manfaat investasi terhadap masyarakat dan kepastian hukum investor berdasarkan Bank Tanah, yang diantaranya telah diuraikan diatas,

⁸⁵ <https://jurnalpertanahan.atrbpn.go.id/index.php/jp/article/download/22/29>

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸Rahma Winati, Yusuf Hidayat, dan Anas Lutfi, “Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah, Vol. VII No. 1 Januari Tahun 2022, No. ISSN 2807-1832, hal.39, Diakses Pukul 18:23.Tanggal 10/07/2022.

Dengan demikian berdasarkan beberapa fakta permasalahan pertanahan diatas, penulis mencermati perlunya langkah-langkah konkrit dan solusi hukum agar memberikan kepastian dan keadilan hukum dalam berinvestasi jika berhubungan dengan hak atas tanah yang di miliki oleh masyarakat di lokasi dilaksanakannya penanaman modal oleh investor, maka penulis memandang perlu untuk melakukan kegiatan analisis dan evaluasi hukum tentang permasalahan hukum pertanahan, akan tetapi mengingat hukum pertanahan ini sangatlah masif, penulis hanya akan menganalisis dan mengevaluasi permasalahan pertanahan ini terkait permasalahan hukum pertanahan berdasarkan ketentuan Bank Tanah.

Adapun judul pemulisan nya adalah **“KEPASTIAN HUKUM INVESTOR BERDASARKAN KETENTUAN BANK TANAH”**

B. Perumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang di atas, maka yang akan menjadi pokok masalah dalam penelitian tesis ini, sebagaimana berikut :

1. Sejauh manakah manfaat kegiatan investasi kepada masyarakat berdasarkan ketentuan Bank Tanah ?
2. Sejauh mana aspek kepastian hukum terhadap Investor berdasarkan ketentuan Bank Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui dan memahami manfaat kegiatan investasi kepada masyarakat berdasarkan ketentuan Bank Tanah.
2. Mengetahui dan memahami aspek kepastian hukum terhadap Investor berdasarkan ketentuan Bank Tanah

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang ingin dicapai penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran, ide gagasan berkaitan dengan manfaat kegiatan investasi kepada masyarakat dan aspek kepastian hukum terhadap Investor berdasarkan ketentuan Bank Tanah.

2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan informasi bagi berbagai pihak yang menaruh minat dan perhatiannya pada studi hukum ekonomi, khususnya tentang manfaat kegiatan investasi kepada masyarakat dan aspek kepastian hukum terhadap Investor berdasarkan ketentuan Bank Tanah.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Metode penelitian yang sesuai dengan permasalahan dalam penelitian tesis ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan sifat penelitian deskriptif. Penelitian yuridis normatif merupakan suatu penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan meneliti data sekunder. Penelitian dilakukan dengan meneliti ketentuan-ketentuan yang ada di dalam peraturan perundang-undangan dan literatur terkait.

2. Teknik Pengumpulan Data dan Sumber Data

Penelitian yuridis normatif menggunakan alat pengumpul data dengan melakukan studi dokumen. Studi dokumen yang berarti mempelajari teori-teori kepustakaan dan peraturan-peraturan yang ada relevansinya dengan obligasi daerah ini dilakukan guna memperoleh data sekunder. Data sekunder terdiri atas :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan nasional terkait dengan pokok penelitian, yaitu yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat pada :

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia.
- Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Undang-Undang RI No. 5 TAHUN 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Republik Indonesia
- Undang-Undang RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1995 tentang pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan ketentuan-ketentuan tentang Kebidjaksanaan Selanjutnya (s.d.u. dengan Per.Men Agraria 1/1966 dan Per.Mendagri 5/1974)

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan hukum primer, seperti: tulisan para ahli, buku-buku yang berkaitan, surat kabar, majalah, media *online* dan lain sebagainya;

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, buku pegangan, almanak dan sebagainya, yang semuanya dapat disebut bahan referensi atau bahan acuan atau rujukan.

3. Teknik Penyajian dan Analisis Data

Hasil penelitian akan disampaikan secara deskriptif analitis dan preskriptif. Analitis deskriptif, yaitu mendeskripsikan fakta-fakta yang ada, kemudian dilakukan analisis berdasarkan hukum positif maupun teori-teori yang ada. Analisis deskriptif tertuju pada pemecahan masalah yang ada. Pelaksanaan metode deskriptif ini tidak terbatas hanya sampai tahap pengumpulan data dan penyusunan data, tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data itu sendiri.

F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

1.1.1 Asas Kemanfaatan

“Teori utilitarianisme yang digagas oleh Jeremy Bentham (juga John Stuart Mill dan Rudolf von Jhering) adalah bentuk reaksi terhadap konsepsi hukum alam pada abad ke delapan belas dan sembilan belas. Bentham mengecam konsepsi hukum alam, karena menganggap bahwa hukum alam tidak kabur dan tidak tetap. Bentham mengetengahkan gerakan periodikal dari yang abstrak, idealis, dan apriori sampai kepada yang konkret, materialis, dan mendasar”.⁸⁹

“Menurut Bentham, tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan terbesar kepada sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Jadi, konsepnya meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Ukurannya adalah kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya orang.

⁸⁹ Besar, “Utilitarianisme dan Tujuan Perkembangan Hukum Multimedia di Indonesia”, <https://business-law.binus.ac.id/2016/06/30/utilitarianisme-dan-tujuan-perkembangan-hukum-multimedia-di-indonesia/#:~:text=Menurut%20Bentham%2C%20tujuan%20hukum%20adalah,besarnya%20bagi%20sebanyak%2Dbanyaknya%20orang,Diakses%20Pukul%2004:25.%20Tanggal%2021/07/2022.>

Penilaian baik-buruk, adil atau tidaknya hukum ini sangat tergantung apakah hukum mampu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Kemanfaatan diartikan sama sebagai kebahagiaan (*happiness*)”.⁹⁰

1.1.2 Aspek Kepastian Hukum

“Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat”.⁹¹

“Sedangkan menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu”.⁹²

“Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.”⁹³

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Ananada, ” Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”, <https://www.gamedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, Diakses Pukul 04:35, Tanggal 21/07/2022.

⁹² *Ibid.*

⁹³ *Ibid.*

Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan”.⁹⁴

2. Kerangka Konsep

“(Limbong, 2013) mengemukakan bahwa definisi bank tanah adalah salah satu media pada tata kelola pertanahan dengan tujuan untuk meningkatkan pemanfaatan tanah agar menjadi lebih *profitabel* dan memberikan jaminan atas tersedianya lahan atau tanah di dalam berbagai macam kebutuhan infrastruktur di masa mendatang, oleh sebab itu dapat menurunkan dampak buruk yang terjadi pada liberalisasi tanah, menurunkan berbagai permasalahan dalam proses terjadinya pelepasan tanah dan efisiensi APBN/APBD”.

Kerangka konsep adalah suatu pedoman untuk mengidentifikasi daya pelaksanaan suatu konstruksi pemikiran yang nantinya akan menjadi *guidance* dalam melakukan penelitian berdasarkan rumusan masalah yang berkaitan dengan sejauh manakah manfaat investasi kepada masyarakat dan kepastian hukum kepada investor yang melakukan kegiatan penanaman modal di Indonesia.

Dalam penelitian ini, peneliti akan mendalami sebagian dari isi dan konstruksi perundang-undangan serta efektifitas dalam penerapannya berdasarkan rumusan masalah melalui ketentuan Bank Tanah sebagai Lembaga khusus yang dibentuk oleh pemerintah untuk mengatasi permasalahan pertanahan, lebih spesifik sengeta antara investor dan

⁹⁴ Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian HUKum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", Diakses Pukul 04:43, Tanggal 21/07/2022.

masyarakat, termasuk dalam konsep mengatasi obesitas dan tumpeng tindih peraturan lintas sector, serta harmonisasi dan pengaturan hukumnya dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kerangka konsep di gunakan peneliti untuk memahami kronologi sejarah pembentukan dan penerapan ketentuan Bank Tanah yang bersumber dari teori-teori dan hasil penelitian peneliti sebelumnya hingga lahirnya Bank Tanah di Indonesia melalui Rahim Undang-Undang Cipta Kerja melalui dokter *omnibuslaw* termasuk hasil penelitian Bernard Limbong tentang Bank tanah terkait tata kelola pertanahan untuk masa depan sebagaimana di telah di uraikan diatas.

(diksi peneliti tentang lahir, rahim dan dokter)

G. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian ini akan terbagi dalam lima bab, dengan maksud dan mempermudah uraian dan pembahasan masalah sehingga dapat tersusun secara sistematis dan mudah dipahami.

BAB I – PENDAHULUAN

BAB II - KAJIAN TEORITIS

BAB III – PENELITIAN

Bab ini akan membahas tentang manfaat kegiatan investasi kepada masyarakat.

BAB IV – PENELITIAN

Bab ini akan membahas tentang aspek kepastian hukum terhadap Investor berdasarkan ketentuan Bank Tanah.

BAB V – PENUTUP

Bab ini adalah bagian penutup dari penelitian ini. Dalam bab ini akan disimpulkan apa saja yang menjadi hasil penelitian. Selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut penulis akan memberikan pandangan-pandangan berkaitan dengan hasil analisis dan saran mengenai perbaikan atau reformasi peraturan pelaksanaan dan pelayanan berbasis digital yang berkaitan dengan Bank Tanah guna memberikan manfaat kepada masyarakat dan kepastian hukum kepada Investor berdasarkan ketentuan Bank Tanah kedepannya.