



VOLUME 1 NOMOR 1 DESEMBER 2023

Diterima: 22 November 2023

Direvisi: 27 November 2023

Disetujui: 7 Desember 2023

LEGALITAS PEMBELIAN TANAH DENGAN PIHAK LAIN SEBAGAI CARA PEROLEHAN TANAH OLEH BADAN BANK TANAH

Poppy Hairunnisa¹, Agus Sekarmadj²

¹ Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga

² Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga

e-mail: poppyhairunnisa@gmail.com¹

ABSTRAK

Tanah memainkan peran krusial dalam kehidupan manusia, terutama di Indonesia, sebagai kekayaan alam yang mendukung aktivitas sehari-hari dan pembangunan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mendasari filosofi pengelolaan tanah oleh negara, yang tercermin dalam pembentukan Badan Bank Tanah melalui Perppu Cipta Kerja dan peraturan terkaitnya. Badan ini memiliki peran penting dalam perencanaan, pengadaan, pengelolaan, dan distribusi tanah untuk kepentingan umum, sosial, dan pembangunan nasional. Berdasarkan landasan yuridis tersebut, terdapat konflik norma dengan UUPA terkait cara perolehan tanah, khususnya pembelian, yang menciptakan kesulitan dalam memenuhi syarat formal dan material sesuai regulasi. Penelitian ini menyoroti keabsahan pembelian tanah oleh Badan Bank Tanah dan mencari cara-cara perolehan tanah yang sesuai dengan status hak pengelolaannya.

KATA KUNCI

Keabsahan Pembelian Tanah, Perolehan Tanah, Badan Bank Tanah.

ABSTRACT

Land plays a crucial role in human life, particularly in Indonesia, as a natural resource supporting daily activities and development. Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution underpins the philosophy of land management by the state, reflected in the establishment of the Land Bank Agency through the Omnibus Law on Job Creation and related regulations. This agency plays a vital role in planning, acquisition, management, and distribution of land for public, social, and national development purposes. Despite having legal grounds, there are norm conflicts regarding land acquisition methods, especially purchases, which create difficulties in meeting both formal and material requirements according to regulations. This study highlights the validity of land purchases by the Land Bank Agency and seeks forms of land acquisition that align with its management rights status.

KEYWORDS

Validity of Land Purchase, Land Acquisition, Land Bank Agency.

INFO ARTIKEL

Sejarah Artikel:
Diterima: 22 November 2023
Direvisi: 27 November 2023
Disetujui: 7 Desember 2023

CORRESPONDING AUTHOR

Poppy Hairunnisa
Universitas Airlangga
Surabaya
poppyhairunnisa@gmail.com

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan utama dan mendasar bagi setiap manusia. Sebab, dalam hal ini tanah berperan sebagai kebutuhan yang digunakan untuk menunjang segala aktivitas kehidupan sehari-hari. Khususnya pada Negara Republik Indonesia, tanah telah memberikan dan memfasilitasi urgensi bagi kehidupan masyarakat misalnya untuk pembangunan kepentingan umum, mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal, atau kegiatan pelaku usaha, maupun mengembangkan pertanian, perkebunan, dan lain sebagainya.

Berhubungan pula dengan tugas dan kewajiban negara yang telah diamanatkan konstitusi pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 merupakan landasan filosofis yang pada intinya dimaknai dalam hal ini tanah selaku kekayaan alam yang untuk pengelolaan dan pemanfaatannya diselenggarakan langsung oleh Negara. Maksud frasa “Negara” disini dapat dimaknai sebagai cakupan seluruh struktur fungsional organisasi pemerintahan pusat termasuk seperti Badan Bank Tanah ini, hingga pelimpahan kekuasaan/urusan kepada pemerintahan daerah berdasarkan terhadap asas otonomi daerah.

Eksistensi Badan Bank Tanah yang bersumber dari adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta telah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja (Selanjutnya disebut Perppu Cipta Kerja) sebagaimana tercantum dalam Pasal 125 yang mengatur bahwa melalui Pemerintah Pusat telah dibentuk Badan Bank Tanah yang secara khusus mengelola tanah dengan fungsi melakukan tahap perencanaan, tahap perolehan, melaksanakan pengadaan, pengelolaan tanah, dan pemanfaatan, serta pendistribusian tanah.

Mengingat pula landasan yuridis pembentukan Badan Bank Tanah dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (selanjutnya akan disebut PP Bank Tanah) yang juga telah dilengkapi dengan adanya aturan pelaksana oleh Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur & Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (selanjutnya disebut PP Badan Bank Tanah) yang berwenang secara khusus supaya menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, demi kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (5) PP Badan Bank Tanah mengenai keberadaannya yang bertempat di Ibu Kota Negara Republik Indonesia, yang mana selain itu dalam Pasal 2 ayat (6) PP Badan Bank Tanah memberikan kesempatan terhadap praktik penyelenggarannya dapat mendirikan perwakilan di seluruh atau sebagian wilayah NKRI.

Perolehan tanah sebagai salah satu fungsi dan tugas yang memulai tahap Badan Bank Tanah supaya dapat melaksanakan suatu kegiatan pengadaan tanah sesuai perencanaannya yang bertujuan bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan/atau melakukan pendistribusian tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah. Berdasarkan konsep perolehan tanah untuk dapat dilakukan melalui pemindahan hak seperti pembelian, hibah, atau tukar menukar yaitu apabila tanah tersebut telah memiliki jenis hak atas tanah yang dibutuhkan serta para pihak selaku subyek hak atas tanah tertentu yang memiliki wewenang dalam melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut berdasarkan tiga prinsip universal dalam perolehan tanah meliputi prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah, prinsip kepastian hukum dan prinsip peran serta masyarakat.

Diaturinya cara pembelian tanah dalam PP Badan Bank Tanah untuk memperoleh tanah sebagaimana diuraikan tersebut diatas, namun dalam hal ini, perolehan tanah melalui pembelian yang dijelaskan secara keberlakuan akan bertujuan akhir melakukan kegiatan penggunaan tanah sesuai pengaturan PP Badan Bank Tanah bersangkutan maupun hierarki peraturan perundang-undangan diatasnya, dengan demikian mengenai perolehan tanah tersebut juga harus memperhatikan dan mendasari ketentuan pada UUPA mengenai subjek-subjek yang dapat berakibat memberi dan menerima Hak Atas Tanah.

Perlu diketahui bahwa Badan Bank Tanah yang terbentuk dari Pasal 125 sampai 139 Perppu Cipta Kerja seharusnya berdasarkan bunyi konsiderannya tetap harus sejalan dengan ketentuan UUPA, sedangkan perbedaannya disini adalah muncul pengaturan baru dalam kandungan Perppu Cipta Kerja yang diberikan yaitu berupa penguatan Hak Pengelolaan tepatnya oleh Pasal 137 melalui adanya kewenangan-kewenangan yang dapat dilakukan pejabat pemerintahan terkait bentuk Hak Pengelolaan diatas tanah itu sendiri seperti penyusunan peruntukkan, mengadakan kegiatan-kegiatan penggunaan tanah, dan kerja sama pihak ketiga.

Terdapat konflik norma antara Pasal 8 ayat (2) PP Badan Bank Tanah yang menyebutkan salah satu cara perolehan tanah dapat dilakukan dengan perbuatan hukum pembelian tetapi, Badan Bank Tanah supaya memperoleh tanah melalui pembelian. Sebagaimana bunyi Pasal 8 ayat (2) PP Badan Bank Tanah:

“Perolehan tanah dari pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses:

- a. pembelian;*
- b. penerimaan hibah/sumbangan atau yang sejenis;*
- c. tukar menukar;*
- d. pelepasan hak; dan*
- e. perolehan bentuk lainnya yang sah.”*

Adapun pihak lain yang dimaksud meliputi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum, dan Masyarakat Vide Pasal 8 ayat (1) PP 64/2021. Namun, Badan Bank Tanah hanya mempunyai jenis Hak Pengelolaan yang bertentangan dengan persyaratan ketentuan materiil yang bersangkut paut dengan subjek dan objek Pembelian tanah yang sah sebagaimana tercantum pada UUPA Dimana Pasal 16 sampai Pasal 43 telah memberikan landasan hukum yang tegas mengenai siapa saja yang berhak dan berwenang mempunyai jenis-jenis hak atas tanah misalnya pada hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak guna usaha.

Dengan tidak terpenuhinya syarat materiil terhadap Badan Bank Tanah melaksanakan atau memperoleh tanah melalui cara Pembelian tersebut, maka dari itu sangat sulit demi pemenuhan syarat prosedur formiil pula sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya akan disebut PP

Pendaftaran Tanah) agar diterbitkannya sertifikat kepemilikan hak atas tanah ketika terjadi pemindahan/peralihan hak, khususnya apabila mengenai perbuatan hukum Bank Tanah yang melakukan Pembelian bersama pihak lain (perseorangan ataupun badan hukum). Jadi, penelitian ini dilakukan untuk menjawab persoalan Keabsahan Pembelian tanah dengan pihak lain sebagai cara perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah dan menentukan bentuk perolehan tanah sesuai dengan status hak pengelolaan Badan Bank Tanah.

METODE

Adapun peneliti dalam hal ini menggunakan jenis penelitian hukum (atau disebut *legal research*), yang mana *legal research* merupakan proses penelitian yang dilakukan dengan beranjak dari menjawab isu /masalah hukum yaitu menemukan hukum itu sendiri (dalam bentuk aturan, prinsip, maupun doktrin) yang bersifat fundamental. Menyangkut suatu peristiwa hukum, perbuatan hukum ataupun fakta hukum. Kedudukan hukum selayaknya suatu sistem norma dengan terdiri dari asas/prinsip hukum, rangkaian norma yang terkandung, ataupun kaidah yang bersumber pada peraturan perundangan-undangan, dan/atau putusan pengadilan, dan/atau perjanjian serta doktrin.

Berkaitan penjelasan diatas, dilakukannya penelitian hukum oleh peneliti merujuk koherensi asas-asas, norma yang terkandung, klausa dan kaidah dari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi (putusan *inkracht* pengadilan), dan doktrin ajaran hukum yang masih bersangkutan paut dalam menjawab isu keabsahan pembelian tanah dengan pihak lain sebagai cara perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah, dengan mencakup pula bentuk perolehan tanah yang sesuai dari jenis status Hak Pengelolaan yang dimiliki Badan Bank Tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Badan Bank Tanah

1. Konsep Badan Bank Tanah

Badan Bank Tanah ini memiliki suatu kewenangan untuk mengelola tanah. Sebagai aturan pelaksana dari UU Cipta Kerja khususnya berkaitan dengan pembentukan Badan Bank Tanah, melalui Peraturan Pemerintah ini dijelaskan secara terperinci mengenai kelembagaan serta kewenangan dan fungsi-fungsi yang akan dilaksanakan oleh Bank Tanah dalam mengelola pertanahan di Indonesia. Pengaturan khusus terhadap Badan Bank Tanah ini terdapat dalam PP Badan Bank Tanah dalam Pasal 1 angka (1) yang menjelaskan bahwa Badan Bank Tanah yaitu merupakan suatu badan khusus yang bersifat *sui generis* dan berbentuk badan hukum yang pembentukannya dilakukan oleh pemerintah pusat.

Bahwa menurut Ganindha, menjelaskan terhadap konsep Badan Bank Tanah dalam sistem pemerintahan yang bersifat hierarkis ini, sehingga eksistensi konsep bank tanah lahir ketika pengaturan Bank Tanah oleh bunyi Pasal 125 sampai Pasal 135 Perppu Cipta Kerja, serta diterbitkannya PP No. 64 thn 2021 tentang Badan Bank Tanah yang kemudian ditindaklanjuti oleh PP No. 113 thn 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Badan Bank Tanah ditujukan pendiriannya demi memanifestasikan dan mengakumulasi ketersediaan tanah demi Pembangunan kepentingan umum. Bank Tanah adalah lembaga khusus (disebut *sui generis*) untuk mengelolah tanah-tanah di Indonesia. Penguasaan penuh atas aset tanah yang diharapkan mampu mewujudkan perekonomian yang berkeadilan merupakan hak prerogatif Bank Tanah.

2. Fungsi, Tugas, dan Kewenangan Badan Bank Tanah

Tugas dan fungsi Bank Tanah dalam hal ini akan mendukung pemanfaatan tanah bagi kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan Reforma Agraria. Fungsi yang dimiliki oleh Bank Tanah sebagai lembaga negara yang menjalankan kewenangan untuk mengelola tanah diwujudkan dalam tugas-tugas yang diemban oleh Bank Tanah. Dalam Pasal 3 ayat (2) PP Badan Bank Tanah menjelaskan terkait tugas dari masing-masing fungsi yang dijalankan oleh Bank Tanah yaitu melaksanakan tugas untuk melakukan perencanaan kegiatan baik jangka panjang, menengah, maupun perencanaan tahunan.

Dalam rangka menjalankan fungsinya yang berkaitan dengan pengelolaan tanah, Bank Tanah melakukan kegiatan-kegiatan mulai dari pengembangan sampai dengan pengendalian tanah, tidak terkecuali tugas pemeliharaan dan pengamanan tanah. Bank Tanah dapat melakukan pemanfaatan tanah yang dilakukan melalui kerja sama bersama pihak lain, serta mendistribusikan tanah dengan menyediakan ataupun membagikan tanah yang dimana dilakukan untuk menjalankan fungsinya dalam hal Pemanfaatan Tanah dan Pendistribusian Tanah. Penerapan Bank Tanah di Indonesia memiliki suatu urgensi bahwa Bank Tanah dapat menjadi instrumen khusus yang mendorong pengembangan tanah dan pembangunan

secara efisien serta efektif dengan cara mengendalikan pengadaan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah dalam melaksanakan pembangunan. Selain itu, dinyatakan pula bahwa Bank Tanah dapat melakukan perolehan tanah yang bersumber dari tanah yang ditetapkan pemerintah ataupun yang sumbernya dari pihak lain. Demi kepentingan umum, Bank Tanah dapat melakukan fungsi pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan.

3. Kedudukan dan Keberadaan Badan Bank Tanah

Menurut Pasal 2 ayat (5) PP Badan Bank Tanah mendeklarasikan adanya bank tanah di ibukota negara Republik Indonesia. Delegasi kekuasaan eksklusif/ kepada otoritas khusus atau badan khusus (ditentukan sebagai prinsip non-sentralisasi karena bertanggung jawab kepada Presiden melalui komitennya). Selain itu, Pasal 2 ayat (6) PP Bank Tanah menjelaskan praktik pendirian bank tanah dapat membuka cabang di seluruh atau sebagian wilayah NKRI.

Pertanggungjawaban pelaksanaan kewenangan Bank Tanah langsung kepada Presiden ini diatur dalam PP 64/2021 tentang Bank Tanah yakni pada Pasal 2 ayat (3) yang menyatakan bahwa Bank Tanah bertanggung jawab langsung kepada Presiden melalui Komite. Adapun Komite dalam struktur kelembagaan Bank Tanah adalah terdiri dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai ketua merangkap anggota, Menteri Keuangan sebagai anggota, dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai anggota (sesuai Pasal 32 PP 64/2021 tentang Bank Tanah).

4. Konsep Hak Pengelolaan Yang Melekat Pada Bank Tanah

Menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono, konsep Hak Pengelolaan tidak secara langsung dirujuk dalam UUPA, karena baik dalam diktum, teks, maupun penjelasannya tanpa adanya menyebutkan pengaturan hak pengelolaan tersebut. Prinsip hak pengelolaan mengacu pada hak atau kekuasaan yang dimiliki oleh individu atau organisasi tertentu untuk mengelola, mengatur, dan memanfaatkan sumber daya atau aset dengan tanggung jawab mempertahankan keberlanjutan, efisiensi, dan keadilan dalam pengelolaan tersebut.

Mendefinisikan konsep sekaligus istilah "*Hak Pengelolaan*" yang digunakan oleh A.P. Parlindungan hakikat dasarnya berasal dari terjemahan yaitu "*Beheersrecht*", yang kemudian diterjemahkan menjadi "*Hak Penguasaan*". Merujuk pendapat Supriadi seperti yang dinyatakan oleh A.P. Parlindungan mengenai yang dimaksud "*Hak Pengelolaan*" itu sendiri secara harfiah berarti "*Hak Penguasaan*". Disini kedudukan Hak Penguasaan berbeda dengan hak kepemilikan, sebab hak penguasaan sendiri berada pada kekuasaan negara dalam fungsi regulator dan fungsi provider agar mengatur dan memanfaatkan kekayaan alam sebagai dipergunakan kemakmuran rakyat. Aturan yang tegas mengatur tentang Hak Penguasaan ini dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Hak Penguasaan Atas Tanah-tanah Negara.

B. Perolehan Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum

1. Konsep Perolehan Tanah

Dalam hal ini, konsep perolehan tanah dijelaskan sebagai salah satu tahapan/proses yang berkaitan dengan dilakukannya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebab kebutuhan tanah dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum setiap harinya semakin meningkat, namun meningkatnya kebutuhan tanah tersebut tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah yang ada. Terlebih dahulu menguraikan pula terhadap pembangunan untuk kepentingan umum yang dimaksud adalah rangkaian tindakan hukum yang dimulai dari pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dari tanah yang diperlukan dan ditunjukan untuk kepentingan umum, sehingga akibat dari itu, maka pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanah tersebut akan diberikan imbalan ganti kerugian misalnya berbentuk uang, fasilitas, atau lainnya yang diselenggarakan melalui suatu kesepakatan dalam musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan.

Menurut pendapat Boedi Harsono menyatakan bahwa dengan pelepasan hak atas tanah tidak berarti hak atas tanah berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain yang memberikan ganti kerugian, melainkan hak atas tanah tersebut hapus dan kembali menjadi Tanah Negara. Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu faktor penyebab hapusnya hak atas tanah dan bukan pemindahan hak atas tanah.

2. Konsep Hak Atas Tanah

Secara yuridis hak atas tanah didasarkan pada obyek dan subyek hukumnya. Obyek hak atas tanah meliputi tanah negara (hak menguasai negara) dan tanah hak, sedangkan subyeknya adalah perseorangan meliputi Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing, serta badan hukum berupa Badan Hukum Indonesia dan Badan Hukum Asing. Adapun sifat hak atas tanah adalah organisir (yakni lahirnya hak atas tanah akibat adanya keputusan instansi yang berwenang) dan bersifat derivatif yaitu karena perbuatan hukum atau peristiwa hukum tertentu.

Sebagaimana yang dimaksud dengan pengertian hak atas tanah. Menurut Urip Santoso, yaitu: Hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

3. Fungsi Sosial Pada Tanah

UUPA melalui Negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum tetapi semua hak atas tanah tersebut mempunyai fungsi sosial, artinya mengandung unsure kebersamaan dan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan terlepas dari hak penguasaan Negara karena kepentingan nasional berada diatas kepentingan individu atau kelompok, meski itu bukan berarti bahwa kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum, karena sewaktu-waktu Negara memerlukan tanah tersebut untuk kepentingan umum, pemilik tanah wajib melepaskan hak tanah tersebut dengan kompensasi ganti rugi.

4. Pelaku Perolehan Tanah Sebagai Instansi Yang Membutuhkan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Menurut Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021, instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum meliputi lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah, dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

C. Pembelian Tanah Dengan Pihak Lain Sebagai Cara Perolehan Tanah Oleh Badan Bank Tanah

1. Konsep Pembelian Tanah Dengan Pihak Lain Sebagai Cara Perolehan Tanah

Berdasarkan Pasal 6 PP Badan Bank Tanah, mengatur mengenai perolehan tanah sebagaimana yang dimaksud dengan pasal ini bahwa perolehan tanah berasal dari 2 (dua) cara yaitu tanah hasil penetapan pemerintah dan tanah dari pihak lain yang salah satunya diperoleh melalui cara pembelian tanah. Adapun pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah tersebut di atas yaitu, berasal dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha, Badan Hukum, dan Masyarakat. Perolehan tanah dari pihak lain dilakukan melalui proses pembelian yaitu dengan jual beli. Menurut Budi Harsono pengertian jual beli tanah adalah:

“...perbuatan hukum yang berupa penyerahan atas hak milik (penyerahan tanah untuk selamlamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk dalam Hukum Agraria atau Hukum Tanah...”.

Sedangkan dalam KUHPdata jual beli adalah:

“...suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan...”

2. Syarat Materiil dan Formiil Pembelian Tanah

Untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak atas tanah, jual beli hak atas tanah harus memenuhi 2 (dua) syarat sahnya, yaitu Pertama, syarat materiil, artinya pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli hak atas tanah. Orang yang berhak menjual hak atas tanah adalah orang yang namanya yang tercantum dalam surat tanda bukti hak atas tanah. Orang yang berwenang menjual hak atas tanah adalah orang yang cakap untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum. Syarat materiil bagi pembeli hak atas tanah, adalah kalau hak atas tanah yang diperjualbelikan adalah Hak Milik, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Syarat formal, yaitu jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Keabsahan Pembelian Tanah Oleh Badan Bank Tanah

Dalam PP Badan Bank Tanah disebutkan secara tegas mengenai fungsi-fungsi yang dijalankan Bank Tanah. Fungsi fungsi tersebut salah satunya adalah mengenai perolehan tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah. Sebagai salah satu fungsi Bank Tanah yang termuat di PP Badan Bank Tanah, Bank Tanah dinyatakan dapat memperoleh tanah yang bersumber dari penetapan negara ataupun dari pihak lain. Kemudian dalam ketentuan selanjutnya mengatur mengenai proses perolehan tanah yang berasal dari pihak lain yaitu pada Pasal 8 ayat (2) huruf a bahwa salah satu proses yang dapat dilakukan Bank tanah dalam memperoleh tanah adalah melalui Pembelian.

Pada umumnya, proses jual beli tanah dilakukan dengan maksud untuk mengalihkan hak atas tanah yang diperjualbelikan. Namun ketika Bank Tanah melakukan pembelian atas tanah yang dilekati Hak Milik, maka secara otomatis nantinya dari pembelian tersebut kepemilikan hak atas tanah akan beralih menjadi milik Bank Tanah. Sehingga apabila ditelaah dari perspektif syarat materiil dan formiil UUPA yang menyatakan bahwa negara tidak diberikan hak atas kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Milik, tetapi hanya memiliki hak menguasai negara yang berbentuk Hak Pengelolaan maka seharusnya badan-badan hukum yang dibentuk negara pun tidak dapat memiliki hak milik, begitu pula dengan Bank Tanah.

Proses pembelian yang dilakukan Bank Tanah untuk memperoleh tanah berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (2) PP Badan Bank Tanah, nantinya akan mengakibatkan lahirnya hak atas tanah yang diperoleh dari peralihan hak karena proses pembelian tersebut. Berlandaskan analisis norma pasal tersebut diperoleh tidak dapat diterapkan pada pembelian untuk mengalihkan Hak atas Tanah. Hal tersebut didukung dengan adanya Pasal 129 ayat (1) UU Cipta Kerja yakni tentang Bank Tanah yang diberikan suatu Hak Pengelolaan oleh negara untuk melakukan pengelolaan tanah. Kemudian dalam ayat (2) dinyatakan bahwa tanah-tanah yang dikelola atas dasar Hak Pengelolaan tersebut, hanya dapat dilekatkan hak-hak tertentu diatas Hak Pengelolaan Berdasarkan Pasal 40 PP Badan Bank Tanah yang tidak dimungkinkan untuk hak milik melainkan antara lain hak pakai, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.

Sehingga, proses oleh Bank Tanah tersebut dapat diartikan sebagai pembelian untuk tanah yang hanya dilekati hak pakai, hak guna bangunan, dan hak guna usaha karena hanya hak-hak tersebutlah yang dapat dilekatkan pada hak pengelolaan yang dimiliki oleh Bank Tanah. Namun, frasa Pembelian dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a PP Badan Bank Tanah tidak menjelaskan berkaitan dengan mekanisme ataupun proses pembelian yang nantinya dilakukan oleh Badan Bank Tanah sehingga terdapat suatu kekaburan atas penjelasan pasal tersebut.

4. Cara-Cara Perolehan Tanah Yang Dapat Dilakukan Oleh Badan Bank Tanah

1. Cara Perolehan Tanah Oleh Badan Bank Tanah Melalui Pelepasan Hak

Perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah yang dilakukan melalui cara pelepasan hak atas tanah berdasarkan dasar hukumnya mengenai pelepasan hak atas tanah baik masih berbentuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dapat mengacu dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA. Menjelaskan terlebih dahulu terhadap konsep dan pengertian pelepasan hak dapat mengacu pada Pasal 1 angka 11 PP 39/ 2023 mendefinisikan sebagai kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang

berhak kepada negara. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut, setelah dilakukan pelepasan hak itu maka tanah yang dilepaskan haknya tersebut beralih kepada negara dan menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Mekanisme pengadaan tanah menurut UU Pengadaan Tanah serta diatur juga pada Pasal 18 UUPA yang menjabarkan 2 komponen penting pengadaan tanah jika negara dalam rangka untuk memperoleh tanah dari masyarakat, yaitu hak dilakukan semata-mata untuk kepentingan umum dan pemegang hak atas tanah harus di berikan ganti kerugian. Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah tindakan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk kepentingan umum, berdasarkan pertimbangan untuk mencapai kesepakatan tentang pelepasan hak dan kompensasi sebelum mengambil hak pencabutan. Dalam menjalankan fungsi perolehan tanah, kegiatan ini akan memperoleh dua hasil, yaitu perolehan tanah yang ditentukan oleh pemerintah dan tanah pihak lain.

Tanah-tanah yang berasal dari sertipikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dilepaskan haknya terlebih dahulu kepada negara dikarenakan tanah tersebut merupakan objek tanah terlantar dan/atau tanah tersebut sudah berakhir jangka waktu pemberian haknya, sehingga statusnya berubah menjadi tanah negara. Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah Dalam hal ini proses pelepasan hak dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah dapat dilihat pada Pasal 100 PP 19/2021.

2. Cara Perolehan Tanah Oleh Badan Bank Tanah Melalui Penetapan Pemerintah

Hak pengelolaan terhadap tanah yang melekat dan dikelola Badan Bank Tanah menurut Pasal 129 ayat (1) dan (2) UU Cipta Kerja, tanah yang dikelola oleh Bank Tanah diberikan hak pengelolaan berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Pemerintah Pusat melakukan kontrol terhadap penggunaan serta pemanfaatan tanah di atas hak pengelolaan Bank Tanah (Pasal 129 ayat (5) UU Cipta Kerja). Hak guna bangunan di atas hak pengelolaan Bank Tanah memiliki jangka waktu, namun bisa diberikan perpanjangan dan pembaharuan, apabila pemanfaatannya telah sesuai dengan tujuan pemberian haknya (Pasal 129 ayat (3) UU Cipta Kerja).

Karakteristik tanah dengan status Hak Pengelolaan memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang, menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah. Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga dan menentukan tarif dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian. Namun perlu mendapat perhatian terhadap beberapa pasal berikutnya yang mengatur bagaimana pihak yang telah diberikan Hak Pengelolaan dapat memberikan hak manfaat atas tanah tersebut kepada pihak ketiga yaitu swasta baik perorangan maupun badan hukum dengan perjanjian pemanfaatan tanah.

Pihak yang menerima Hak Pengelolaan secara langsung dari Badan Pertanahan yaitu instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, Badan Hukum Milik Negara/Daerah ataupun Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat serta Badan Bank Tanah sendiri dapat lebih mengutamakan tujuan pemberian haknya untuk kepentingan umum dan kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi konsolidasi lahan dan reforma agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 137 UU Cipta Kerja, sehingga tidak semata-mata mencari keuntungan saja.

Mengenai pemberian hak pengelolaan kepada Bank Tanah ini juga diatur dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ka BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, yang mengatur Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada subjek Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) sepanjang tugas pokok dan fungsinya langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah. Dalam hal ini subjek pengelolaan yang dimaksud ialah Bank Tanah.

Badan Bank Tanah yang menguasai tanah dengan Hak Pengelolaan, maka menempuh cara/mekanisme penetapan pemerintah melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara, yaitu Badan Bank Tanah mengajukan permohonan berupa Hak Pengelolaan atas tanah yang berasal dari tanah negara. Tanah negara adalah tanah yang di atasnya belum terdapat sesuatu hak atas tanah tertentu atau

tanah yang diatasnya belum dibebani dengan hak atas tanah tertentu. Sebagai tanda bukti Badan Bank Tanah menguasai tanah Hak Pengelolaan diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Perolehan hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah. Yang dimaksud Penetapan Pemerintah dalam kaitan dengan perolehan hak atas tanah adalah keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik, atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan dalam pemberian hak atas tanah. Bentuk Penetapan Pemerintah adalah Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Asal tanah dalam perolehan hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah adalah diberikan tanah Hak Pengelolaan.

3. Cara Perolehan Tanah Oleh Badan Bank Tanah Melalui Hibah

Status tanah yang dapat dikuasai oleh Badan Bank Tanah adalah Hak Pengelolaan. Pada hakikatnya, tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai tersebut tidak dapat dipindahtangankan maupun dimiliki kepada warga negara Indonesia ataupun badan hukum. Tanah Hak Pengelolaan tersebut masih tidak memenuhi syarat sahnya pemindahtanganan, yaitu syarat materiil dan syarat formal untuk dihibahkan. Meskipun ditentukan suatu cara perolehan tanah oleh Badan Bank Tanah melalui hibah dalam Pasal 8 ayat (2) PP Badan Bank Tanah, tetapi mekanisme dan syarat khususnya dalam akta hibah yang dibuat dihadapan PPAT maupun dibawah tangan demi melakukan hibah tanah itu, terhadap pihak yang menghibahkan kepada Badan Bank Tanah harus melakukan pelepasan hak sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara terlebih dahulu.

Kemudian, badan Bank Tanah melakukan permohonan hak atas tanah diatas tanah yang dihibahkan kepadanya, yang ditindak lanjuti dengan penetapan pemerintah berupa Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Dalam perolehan hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah untuk Badan Bank Tanah adalah diberikan Tanah Hak Pengelolaan.

4. Cara Perolehan Tanah Oleh Badan Bank Tanah Melalui Tukar Menukar (*Ruilslag*)

Menurut Agus Sekarmadji, Tukar Menukar HAT merupakan perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan HAT dari pemegang haknya kepada pihak lain dengan imbalan pihak lain juga memindahkan HAT untuk menjadi hak pihak pertama. Syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak agar tukar menukarnya sah ialah memenuhi syarat materiil dan formil.

Tukar guling ditempuh karena ada beberapa alasan. Akan menempuh tukar menukar tidak dapat dilakukan karena salah satu pihak tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah yg akan ditukar misalnya Pemerintah tidak dapat menjadi subyek Hak milik, alasan kedua dapat disebabkan sifat hak atas tanahnya tidak dapat dialihkan misalnya Hak pakai Pemerintah tidak dapat dialihkan. Dengan demikian, sama halnya dengan keadaan Badan Bank Tanah yang diatur oleh Pasal 8 ayat (2) salah satunya dapat dilakukan dengan tukar menukar, namun disini lain hanya memiliki hak pengelolaan, sehingga sebelum memperoleh tanah harus menempuh cara *Ruilslag* ini. Maka, setelahnya masing masing melepaskan haknya dan masing masing mengajukan permohonan hak atas tanah diatas tanah Negara hasil pelepasan pihak lain.

Lebih jelasnya perbuatan hukum tukar menukar (*Ruilslag*) atau suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk saling memberikan tanah secara timbale balik, dalam hal ini misalnya yang terjadi antara Badan Bank Tanah dengan perorangan atau badan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan; *“Bahwa beralihnya hak atas tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali penjualan secara umum (lelang)) hanya bisa dilakukan pendaftaran jika sudah dibuktikan dengan adanya akta yang sudah dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang mempunyai 7 kewenangan menurut undang-undangan yang berlaku”*. Artinya ketika terjadi suatu peralihan hak maka harus dibuktikan dengan adanya suatu Akta. Secara khusus bahwa dalam tukar menukar harus dikuatkan

dengan adanya akta otentik tukar menukar antara Badan Bank Tanah dengan perorangan ataupun Badan Hukum agar kepastian dan keadilan antara para pihak tertuang dalam sebuah akta tukar menukar.

KESIMPULAN

Jadi, diperoleh kesimpulan bahwa mengenai diaturnya pembelian tanah dengan pihak lain yang dapat dilakukan oleh Bank Tanah tidak memenuhi syarat materiil dan formil perolehan tanah tersebut sebagaimana diartikan pembelian untuk tanah yang hanya dilekati hak pakai, hak guna bangunan, dan hak guna usaha karena hanya hak-hak tersebutlah yang dapat dilekatkan pada hak pengelolaan yang dimiliki oleh Bank Tanah. Sedangkan, frasa Pembelian dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a PP Badan Bank Tanah tidak menjelaskan berkaitan dengan mekanisme ataupun proses pembelian yang nantinya dilakukan oleh Badan Bank Tanah sehingga terdapat suatu kekaburan atas penjelasan pasal tersebut, serta tidak dimungkinkan adanya pembelian tanah yang dilekati Hak Milik atas Tanah yang menyebabkan adanya peralihan hak tersebut dari pihak lain khususnya dari masyarakat menjadi milik Bank Tanah. Lalu cara-cara perolehan tanah lainnya yang dapat dilakukan oleh Badan Bank Tanah pada dasarnya meliputi pelepasan hak, penetapan hak atas tanah tukar menukar (*Ruilslag*), dan hibah (dengan syarat pelepasan hak terlebih dahulu).

REFERENSI

- Agus Sekarmadji, *“Prinsip-Prinsip Hukum Perolehan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Perumahan”* Disertasi, Universitas Airlangga, 2010.
- Al-Zahra, Fatimah. *“Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan.”* Jurnal Administrasi Publik, Vol. 3, No. 2, April 2017.
- Dina Ullistiya, *“Bank Tanah: Konsep dan Prospek Penerapannya di Indonesia”*, Skripsi, Universitas Gajah Mada, 2020.
- Dita Elvia Kusuma, *“Eksistensi Badan Bank Tanah Sejak Pengundangan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum”* Skripsi, Universitas Airlangga, 2022.
- Effendi, Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers., 2016. Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2017.
- Eldi, *“Rekonstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Terhadap Kewenangan Kementerian ATR/BPN Dalam Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Undang-Undang Cipta Kerja 2020”*, Jurnal Media Bina Ilmiah, Vol. 16, No. 4, Oktober, 2021.
- Fidri Fadillah Puspita et. al, *“Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia”* Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 7, No. 3.
- Hadi Anowo, *“Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk mewujudkan Ekonomi Berkeadilan”*, Jurnal Pertanahan, Vol. 11, No 1, 2021.
- Ika Putri Rahayu, *“Pengaturan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Oleh Badan Bank Tanah Yang Ditujukan Untuk Mendukung Peningkatan Ekonomi Dan Investasi”*, Skripsi, Universitas Airlangga, 2022.
- Luh Dita Yanti, I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari, *“Perolehan Tanah Melalui Pembelian”*, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 11, No. 2 Juli 2022.
- M. Roem Syibly, Muhammad Farhan Ahsani, *“Pengadaan Tanah Dalam Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 Menurut Perspektif Fikih Agraria”*, Jurnal Syari’ah & Hukum, Vol. 4, No. 1, Februari, 2022.
- Maria S.W. Sumardjono, *“Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya”*, Mimbar Hukum, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2007.
- Masayu Dewi Puspa Lestari, Muhammad Syaifuddin, *“Bank Tanah Sebagai Upaya Menjamin Ketersediaan Tanah Dalam Rangka Ekonomi Berkeadilan Berdasarkan Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja”*, Ilmiah Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 2, Juni, 2022.
- Mustorpha, S.N.A.S, Jaafar, M.N., Abdullah, M.N., Asmoni, M., Ismail, A. & Bujang, A.A., *“Key Criteria for Land Bank Investment”*. International Journal of Real Estate Studies, 2019.
- Olivia Marloanti, *“Eksistensi Bank Tanah Dalam Pengelolaan Pertanahan Indonesia Untuk Mewujudkan Reforma Agraria Berdasarkan Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Studi Perbandingan Dengan Bank Tanah Negara Belanda)”* Skripsi, Universitas Tarumanagara, 2022.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2017. Djulaeka, Devi Rahayu, *Metode Penelitian Hukum*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2020.
- Rahma Winati, Anas Lutfi, *‘Eksistensi Dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah’*, Al-Azhar Indonesia, Vol. VII, No.1, 2022.
- Ranitya Ganindha, *“Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi*

- Masyarakat Untuk Kepentingan Umum*”, Jurnal Arena Hukum, Vol. 9, No. 3, 2016
- Siti Nur Alisa, “*Tinjauan Normatif Tentang Fungsi Bank Tanah Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah*”, Skripsi, Universitas Hasanuddin, 2021.
- Tegar Gallantry, et al, “*Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam*”, Vol. VI No. 1, Januari, 2021.
- Urip Santoso, “*Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Reklamasi Pantai*”, Mimbar Hukum, Vol. 27, No. 2, Juli, 2015.
- Urip Santoso, “*Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik*”, Jurnal Perspektif, Volume XX, No. 1, 2015.
- Urip Santoso, “*Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik*”, Jurnal Perspektif, Vol. 20, No. 1, Januari, 2015.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta, 2017 .
- Windy Wulan Sary, Dr. Sri Setyadi, “*Kedudukan Hukum Bank Tanah Dalam Perspektif Undang – Undang Pokok Agraria*” Jurnal 17 Agustus 1945, No. 5, 2019.
- Yanto Sufriadi, “*Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Bengkulu)*”, Jurnal Hukum, Vol. 18, No. 1, 2011.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Surabaya