



---

**REKONTRUKSI 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**

Oleh

Eldi

**Widyaiswara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional  
Jl. Sisingamangaraja No. 2, Selong, Kec. Kby. Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta 12110,**

**Email: [leditalyusman@gmail.com](mailto:leditalyusman@gmail.com)**

**Abstrak**

Land banks are implemented in Indonesia as an alternative to providing land for development in the public interest. Land bank itself has a meaning as a government or private land reserve that is carried out before development activities begin so as to avoid land price speculation. Land Bank is one of the means to control the market and stabilize local market land. For this reason, regulations are needed as the legal basis for the implementation of Land Banks in Indonesia and regulations related to institutions authorized to implement Land Bank practices. Normative legal research method, this study aims to analyze the concept of a land bank with a statute approach, a conceptual approach, and a comparative approach in order to find a legal reconstruction of land bank arrangements to realize asset management. This research concludes that the legal construction of land bank regulations as an effort to realize equitable management of state land assets can be achieved by establishing a regulation on land bank that is at the level of the law. legal certainty and legal benefits in the operation of a land bank must be included in the legal principles and norms in the content of the draft law to be drafted

**Keywords: Bank Of Land, Regulation, Assets**

**PENDAHULUAN**

Berdasarkan Tap MPR No. IX tahun 2001 terdapat ada empat (4) masalah pokok agraria di Indonesia, yaitu: 1. Pemilikan tanah yang sempit dan timpang, 2. Konflik pertanahan, 3. Inkonsistensi hukum, serta 4. Kerusakan sumber daya alam hal ini juga diperkuat oleh Prof Maria SW Sumardjono seorang ahli hukum dari Universitas Gadjahmada.

Berdasarkan Visi Indonesia Maju 2045 langkah strategis menjadikan Indonesia sebagai 5 (lima) besar kekuatan ekonomi dunia pada tahun 2045. Untuk mewujudkannya, pemerintah mengharapkan adanya “gelombang investasi” untuk mempercepat proses pembangunan. Akan tetapi tumpang-tindih dan ketidak harmonisan undang-undang (UU)

sektoral menjadi hambatan utama untuk menciptakan iklim berinvestasi yang ramah bagi para investor.

Berdasarkan keadaan tersebut, pada awal tahun 1908an, timbulah ide untuk mendirikan bank tanah di Indonesia. Ide atau gagasan ini pun bergulir, tetapi belum dilaksanakan dengan sungguh-sungguh.

Kemudian, berdasarkan Pidato Presiden Joko Widodo mengenai Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015-2019, Dari petikan pidatonya sebagai berikut “Segala bentuk kendala regulasi harus kita sederhanakan, harus kita potong, harus kita pangkas Pemerintah akan mengajak DPR untuk menerbitkan dua undang-undang besar. Yang pertama, Undang Undang Cipta Lapangan



Kerja. Yang kedua, Undang Undang Pemberdayaan UMKM.

Ide atau gagasan ini pun bergulir pada tanggal 5 Oktober 2020, DPR RI, Undang Undang itu ditandatangani oleh Presiden pada tanggal 2 November 2020 sebagai Undang Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU CK), keberadaan bank tanah. ini diperlukan untuk menjamin kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, dan konsolidasi lahan, serta reforma agraria. "Ini sangat penting untuk menjamin akses masyarakat terhadap kepemilikan tanah, kepemilikan lahan dan kita selama ini tidak memiliki bank tanah.

Dengan adanya bank tanah ini pemerintah lebih leluasa menyediakan tanah bagi proyek pembangunan, termasuk perumahan rakyat dan pembangunan infrastruktur, dengan demikian untuk penyempurnaan reforma agraria, khususnya pembentukan Bank tanah, perlu dilakukan pengkajian lebih dalam mengenai sejauh mana perangkat kebijakan yang mengatur pembentukan bank tanah termasuk tata kelolanya. juga perlu dikaji bagaimana strategi untuk menyiapkan pembentukan lembaga baru yang akan melakukan tugas dan fungsi bank tanah tidak bersinggungan atau tumpang tindih dengan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ badan Pertanahan Nasional agar keberadaan dari Bank Tanah ini sebaiknya berbentuk BUMN.

Keberadaan Bank Tanah membuka ruang bagi sektor swasta untuk memperoleh tanah dengan harga murah. Jika sektor swasta diberikan keringanan harga untuk membeli tanah, maka akan menarik minat investasi. Selama ini, melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Sementara itu, pengaturan dalam Undang Undang Cipta Kerja Nomor 11 tahun 2020 belum ada yang mengatur ganti kerugian bagi yang berhak dalam mekanisme kerja Bank Tanah. Kekosongan hukum seperti demikian dikhawatirkan menjadi celah yang akan merugikan masyarakat. Salah satu yang paling mendasar adalah masih banyaknya masyarakat yang hidup di bawah garis kemiskinan, dikarenakan sulitnya membuka lapangan pekerjaan terhambat oleh regulasi.

Indonesia punya banyak potensi namun sulit berkembang, membuat negara ini, kesulitan menciptakan lapangan kerja baru untuk rakyatnya. Sulitnya penciptaan lapangan kerja baru membuat masyarakat kita akhirnya menjadi tenaga kerja di luar negeri untuk meninggalkan kampung halaman mereka, keluarga mereka, begitu juga dengan banyak regulasi yang saling bertentangan satu sama lain, perlu dibuat suatu undang-undang untuk melakukan sinkronisasi antara satu regulasi dengan regulasi yang lain.<sup>1</sup>

Saat ini, tanah mendapat predikat memiliki nilai investasi yang cukup tinggi dan sudah menjadi barang langka. Pemerintah wajib menjamin ketersediaan lahan/tanah guna memenuhi kebutuhan negara, berupa pusat kehidupan masyarakat, kehidupan sosial, budaya, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pemerintah harus menjamin dapat menyediakan lahan cadangan untuk kegunaan di masa depan atau bisa disebut dengan menabung tanah, tentunya dapat menggunakan upaya sendiri maupun bersama masyarakat dengan cara kerja sama dengan developer atau pengembang.

Di Kementerian Agraria dan Tata Ruang, belum ada data yang lengkap mengenai objek-objek bank tanah, lokasi objek-objek bank tanah (pengelola lahan) ditentukan melalui tanah terlantar Tanah Objek Landreform, HGU, HGB, Hak Pakai dan lain lain yang bisa dibeli oleh bank tanah mejadi tanah negara yang berkeadilan untuk

<sup>1</sup> (sofyan A. Jalil daring Jumat (16/10/2020).  
Oleh: Ady Thea DA 20 Oktober 2020)



memberikan informasi mengenai tanah atau lahan<sup>2</sup>

Sejak Undang Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 disahkan sudah banyak berbagai pendapat yang bernada optimis dan pesimis, yang bernada optimis pada umumnya mendukung dibentuknya bank tanah sebagai sesuatu gagasan yang baik, meskipun untuk melaksanakannya tidak mudah, dipihak lain ada juga pendapat yang bernada pesimis merasa khawatir munculnya mafia tanah, calo tanah, para spekulan dengan gaya baru, juga ada pendapat bahwa manfaat bank tanah bagi rakyat kecil masih diragukan.

Atas dasar itulah, deregulasi dan debirokrasi perlu dilakukan. Banyak peraturan perundang-undangan beberapa peraturan hendak dipangkas, dirubah, bahkan perlu membuat norma baru. ( Undang Undang sebelumnya) melalui satu Undang Undang sekaligus yang dipopulerkan dengan nama *Omnibus Law*. dengan *Omnibus law* ini pemerintah dapat menciptakan iklim investasi yang ramah melalui langkah penyederhanaan perizinan, kemudahan persyaratan, dan proses yang dipercepat bagi pelaku bisnis (domestik dan asing) di Indonesia.

Pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum membutuhkan bidang tanah yang sangat luas, ternyata masih banyak ditemukan tanah yang diterlantar dan ketidakjelasan pemanfaatannya, tanah yang diterlantarkan tersebut cenderung dimanfaatkan oleh sebagian oknum untuk menjadi obyek spekulasi, terutama spekulasi harga tanah.

Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, tanah yang terindikasi telantar mencapai 7.386.289 ha dan yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar kurang lebih 23.000 ha, hal tersebut cenderung dimanfaatkan oleh sebagian oknum untuk menjadi obyek spekulasi, terutama spekulasi tanah harga jadi melambung tinggi, dengan adanya tindakan spekulasi untuk keperluan investasi oleh pihak-

pihak tertentu hanya mengeruk keuntungan dimana tanah menjadi komoditi akibatnya masyarakat tidak dapat menikmati oleh rakyat.

Dengan demikian maka sangat mendesaknya pemerintah untuk menerapkan manajemen pertanahan yang menjadi salah satu antaranya adalah dipicu dengan terus bertambahnya jumlah penduduk dunia, sehingga tanah jumlah luasan tanah yang sifatnya statis harus mampu menyediakan kebutuhan dasar para penghuninya.

Sebagai gambaran lajunya pertumbuhan penduduk dunia dapat di lihat dari sumber data Bank Dunia bahwa jumlah penduduk dunia pada tahun 1963 tercatat sebanyak 3,195 miliar orang menanjak menjadi 7,125 miliar orang pada tahun 2013 rujukan lain yang menggambarkan pesatnya pertumbuhan penduduk dunia terlihat pada laporan yang diterbitkan oleh Markas Besar PBB di *New York* yang bertajuk “Prospek Populasi Dunia: Revisi 2012” yang menyatakan bahwa penduduk dunia akan naik menjadi 8,1 miliar jiwa pada tahun 2025 dari jumlah kurang lebih 7,2 miliar jiwa pada saat ini, diperkirakan jumlah penduduk dunia akan mencapai 9,6 miliar jiwa pada tahun 2050.

Ketersediaan tanah dalam skala yang luas tersebut diatas sudah pasti diperlukan oleh bank tanah ketika membicarakan pelaksanaan pembangunan. Namun, kesulitan untuk memperoleh tanah semakin hari semakin nyata. Ditambah dengan manajemen pertahanan dan administrasi dokumen yang masih kurang tertata dengan baik selama ini. Hal ini mengakibatkan semakin tingginya lonjakan harga tanah dan kesulitan yang dialami oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah guna memenuhi pembangunan bagi kepentingan masyarakat umum, oleh sebab itu pemerintah wajib menjamin ketersediaan lahan/tanah guna memenuhi kebutuhan negara, membangun pusat kehidupan masyarakat, kehidupan sosial, budaya, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

<sup>2</sup> Bidari, Galuh Shita Ayu, 2019).



Oleh karenanya, Pemerintah harus menjamin dapat menyediakan lahan cadangan untuk kegunaan di masa depan atau bisa disebut dengan menabung tanah, tentunya dapat menggunakan upaya sendiri maupun bersama masyarakat dengan cara kerja sama dengan *developer* atau pengembang<sup>3</sup>.

### B. Pembatasan masalah

Untuk menerapkan konsep bank tanah di Indonesia, pemerintah harus terlebih dahulu menyusun suatu konsep pengaturan bank tanah sebagai landasan hukum penyelenggaraan bank tanah di Indonesia. Rekonstruksi hukum sebagai dasar regulasi penyelenggaraan bank tanah dalam hukum positif nasional perlu dilakukan, yang mana ada 4 (**empat**) indikator, yaitu: (1) regulasi, (2) jenis, (3) pihak-pihak, dan (4) mekanisme penyelenggaraan, tersebut nantinya dapat mengatur berbagai aspek yang terkait dengan penyelenggaraan bank tanah di Indonesia. Dalam menganalisis Rekonstruksi hukum pengaturan bank tanah yang dapat menjamin terpenuhinya rasa keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum di masa yang akan datang.

### LANDASANTEORI.

Bank Tanah bukanlah konsep baru. Merujuk pada beberapa literatur, konsep Bank Tanah telah dipraktekkan di Eropa dan Amerika sejak puluhan tahun lalu. Perencana kota menggunakan konsep Bank Tanah untuk mengamankan tanah di pinggiran kota bagi kepentingan pembangunan kota jangka panjang. Bank Tanah menjamin kestabilan harga bagi pengembangan kota masa depan<sup>4</sup>.

Menurut pendapat **Prof. Maria S.W. Sumardjono** mendefinisikan bank tanah sebagai semua usaha Pemerintah dalam rangka penyediaan tanah yang dapat dialokasikan penggunaannya di masa depan "Bank Tanah di masa yang akan datang diharapkan mencegah aksi spekulasi tanah yang terjadi karena banyaknya tanah yang telantar dan tidak jelas kepemilikannya. Bank Tanah bisa menjual

tanah kepada pengembang dengan harga yang rendah, karena bantuan pendanaan dari perjanjian dengan industri finansial, maupun subsidi dengan harga yang lebih rendah dari bank tanah, harga tanah di pasaran tidak akan terus melambung tinggi,<sup>5</sup>

Saat ini begitu banyak di negara-negara di belahan bumi bagian barat tepat di benua Eropa, Amerika, Afrika dan Asia sudah lebih dahulu menerapkan bank tanah/*land banking* sebagai sarana manajemen pertanahan. *Land banking* sebagai alternatif manajemen pertanahan yang saat ini diterapkan di banyak Negara, secara konseptual sebetulnya bukan hal baru. yang menjadi instrumen manajemen pertanahan, sebetulnya bank tanah (*land banking*) merupakan bentuk penyempurnaan dan perluasan pola manajemen pertanahan yang diterapkan di beberapa Negara Eropa beberapa abad yang lampau pada saat Negara-negara tersebut menyelenggarakan program *land consolidation* khususnya di sektor pertanian seperti di Negara-negara Inggris (1710 – 1853), Denmark (1720), Swedia (1749), Norwegia (tahun 1821) dan Jerman (1821).

Apabila pada awalnya konsep *land consolidation* yang digunakan di sektor pertanian, *land banking* sebagai manajemen pertanahan biasa diterapkan di banyak Negara untuk keperluan, konsolidasi tata ruang pertanahan, mengendalikan gejolak harga tanah, mengefektifkan manajemen pertanahan, mencegah terjadinya pemanfaatan yang tidak optimal maupun pengembangan tata perkotaan yang baru. Untuk itu, apabila pemangku kepentingan dalam *land consolidation* yang diterapkan di sektor pertanian pada umumnya adalah sektor pemerintahan (*public*), dalam *land banking* pendirinya dapat berupa sektor

<sup>3</sup>(Bidari, Galuh Shita Ayu, 2019).

<sup>4</sup> (Silva, 2011 dalam Limbong, 2013).

<sup>5</sup> Sumber Bernhard Limbong 2013 ( dalam Arfian, Slamet Muryono, Sudibyanung



pemerintah maupun swasta.<sup>6</sup> Selain itu, meski berbagai undang-undang sektoral mengacu pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, akan tetapi secara substansi pada umumnya memiliki karakteristik yang tidak sesuai dengan falsafah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat sesuai dengan amanah Undang Undang Dasar 1945. Karena karakteristik peraturan perundang-undangan sektoral memiliki : (1) orientasi pada eksploitasi, mengabaikan konservasi dan keberlanjutan fungsi SDA, sebagai alat pencapaian pertumbuhan ekonomi dengan peningkatan pendapatan untuk devisa negara; (2) lebih berpihak pada pemodal besar; (3) ideologi penguasaan dan pemanfaatan Sumber Daya Alam (SDA) terpusat pada negara sehingga bercorak sentralistik; (4) pengelolaan Sumber daya Alam (SDA) yang sektoral berdampak terhadap koordinasi antar sektor yang lemah; (5) tidak mengatur perlindungan hak asasi manusia (HAM) secara proporsional. Oleh karena itu dalam rangka terbitnya Undang-Undang Pertanahan, masalah kepemilikan tanah menjadi penting. Perlu ada kejelasan dan kepastian mengenai hak atas tanah dan konsep kepemilikan tanah di Indonesia.<sup>7</sup>

Secara umum ada dua bentuk bank tanah yakni bank tanah umum ( general land banking ) dan bank tanah Khusus ( special land banking ), bank tanah umum ini di buat untuk keperluan menyediakan tanah bagi kebutuhan sosial dalam skala besar dan non profit untuk menjaga stabilitas harga tanah, yang bank tanah khusus bertugas menyediakan tanah berskala kecil untuk tujuan komersial dan mencari profit. Jika tanah dikuasai oleh Bank Tanah negara, negara bisa memberikan tanah untuk rumah rakyat, bahkan gratis. Negara tidak perlu memiliki tanah, tapi yang penting negara memfasilitasi pertumbuhan ekonomi, penciptaan lapangan kerja dan membawa

kesejahteraan kepada masyarakat,” ujar Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Sofyan A. Djalil, Kamis, 26 November 2020.

Dalam konteks Indonesia, tujuan umum Bank Tanah setidaknya mencakup (i) menjamin terwujudnya rumusan Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat 3 yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat ; (ii) sebagai instrumen pelaksanaan berbagai kebijakan pertanahan dan mendukung pengembangan wilayah; (iii) mengendalikan pengadaan, penguasaan dan pemanfaatan tanah secara adil dan wajar dalam melaksanakan pembangunan.

Sebagaimana biasanya, definisi suatu istilah selalu beragam. Demikian pula halnya dengan Bank Tanah. Pemahaman lain oleh **UNESCAP (1993)** bahwa Bank Tanah memungkinkan pemerintah memiliki tanah jauh hari sebelum dibutuhkan. Manfaatnya adalah harga tanah yang murah dan memungkinkan sebagai alat mempengaruhi pola pengembangan suatu daerah. Bank Tanah mempunyai beberapa kegiatan utama yaitu (i) membeli tanah, (ii) mematkan tanah baik secara fisik maupun administrasi; (iii) menjual kapling tanah siap bangun kepada yang membutuhkan; (iv) mengadministrasikan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan. **Van Dijk (2006)** menjelaskan kegiatan bank tanah dapat berupa pengambilalihan tanah secara sistematis yang biasanya dalam skala luas, dan tanah tersebut akan dimanfaatkan di masa datang untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Sementara **GTZ (1998)** menyatakan tujuan Bank Tanah adalah (i) memperbaiki akses masyarakat miskin terhadap tanah; (ii)

<sup>6</sup> Sungkana, S.H., L.L.M mengenal bank tanah/land banking sebagai alternatif manajemen pertanahan

<sup>7</sup> Maria SW Sumarjono, Penyempurnaan UUPA dan Sinkronisasi Kebijakan, dalam Penyempurnaan UUPA

dan Sinkronisasi Kebijakan.htm, hal. 1, diakses pada tanggal 25 Maret 2011 pukul 21:18 WIB  
bappenas.go.id



mendukung pelaksanaan kegiatan pembangunan perkotaan; (iii) mengurangi kenaikan harga tanah dan mengurangi spekulasi tanah; (iv) mendorong kemitraan publik dan swasta; (v) memperbaiki struktur kepemilikan tanah. Prinsip Dasar Pembentukan Bank Tanah Mendasari pada tujuan dan manfaat dari Bank Tanah, **Rusdianto** (2014) mengemukakan terdapat setidaknya 4 (empat) prinsip dasar pembentukan Bank Tanah, yaitu (i) kegiatan Bank Tanah diarahkan sebagai upaya memberdayakan tanah untuk pencapaian kesejahteraan rakyat; (ii) pemerintah berperan penting dalam mewujudkan Bank Tanah sesuai dengan kewenangannya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan serta pemeliharaan tanah; (iii) Bank Tanah dapat memberikan jaminan ketersediaan tanah melalui upaya peningkatan daya guna dan hasil guna dalam pemanfaatan tanah dengan mempertimbangkan keselarasan kepentingan berbagai pihak serta tanpa mengabaikan fungsi social dari tanah; (iv) melibatkan secara aktif masyarakat khususnya pemilik tanah dalam manajemen Bank Tanah

Terdapat 3 (tiga) jenis Bank Tanah yang dikenal selama ini, yaitu (i) Bank Tanah Publik, yang merupakan Bank Tanah yang penyelenggaraannya melibatkan lembaga publik, bersifat independen dan memberi layanan publik yang sepenuhnya berada dibawah kendali pemerintah. **Flechner** (1974, dalam **Limbong**, 2013) mengklasifikasikan Bank Tanah publik menjadi (a) Bank Tanah Umum, yang melayani perolehan tanah yang belum dikembangkan dan terlantar, memegang tanah dan membagi tanah untuk semua jenis penggunaan tanah tanpa spesifikasi penggunaan sebelumnya untuk daerah tertentu. Bank Tanah ini dijalankan suatu badan publik dengan tujuan mengendalikan pola pertumbuhan kota, mengatur harga tanah, dan penggunaan tanah; (b) Bank Tanah Khusus, terfokus pada area tertentu diantaranya pembangunan perkotaan, perumahan bagi masyarakat miskin, fasilitas umum, ruang terbuka hijau, dan pengembangan industri; (ii) Bank Tanah

Swasta, yang penyelenggaraannya melibatkan swasta. Motif utamanya adalah keuntungan dari pendapatan kontrak sewa jangka panjang dan peningkatan nilai tanah. Bank Tanah swasta dapat berupa Bank Tanah investasi, perusahaan pengembang, kawasan industri, perkebunan, dan lainnya; (iii) Bank Tanah Campuran, yang penyelenggaraannya dilaksanakan bersama antara pemerintah dan swasta. Bank Tanah jenis ini terbentuk untuk menyiasati keterbatasan dana namun dengan tetap mengedepankan kepentingan publik.

Sumber Tanah Sumber ketersediaan tanah bagi Bank Tanah diantaranya dapat mencakup (i) membeli dari masyarakat dengan harga pasar; (ii) memanfaatkan tanah pemerintah pusat/daerah; (iii) memanfaatkan tanah BUMN/D yang dapat berupa pola kemitraan; (iv) mendayagunakan tanah terlantar dan HGU yang tidak diperpanjang dan HGU yang tidak produktif. Tanah terlantar sendiri diartikan sebagai tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Faktor Penentu Keberhasilan Bank Tanah

Menurut **Limbong** (2013), terdapat setidaknya 4 (empat) faktor yang menjadi penentu keberhasilan praktek Bank Tanah yaitu (i) political will. Pembentukan Bank Tanah perlu diwujudkan melalui inisiasi pemerintah yang dapat berupa peluncuran regulasi sebagai acuan awal pembentukan Bank Tanah. Bentuk regulasi dapat beragam sesuai kebutuhan; (ii) tata ruang. Alokasi ruang yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang merupakan kondisi optimal dari pemanfaatan suatu ruang. Hal ini dapat terwujud jika pengaturan dan penguasaan tanah dapat dilaksanakan secara tertib.

Keberadaan Bank Tanah dapat menjadi alat yang dapat memastikan pemanfaatan tanah sesuai dengan alokasi ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW. Selain itu, penyediaan tanah melalui Bank Tanah bersifat



antisipatif terhadap kemungkinan terjadinya penguasaan tanah untuk tujuan spekulasi; (iii) tertib sertifikasi pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran dan sertifikasi tanah dapat memberikan kepastian dalam penguasaan tanah yang akan menunjang keberhasilan penerapan Bank Tanah. Ketika terjadi tumpang tindih penguasaan tanah, Bank Tanah akan terhambat dalam mendapatkan tanah. Ketersediaan peta bersama yang menjadi rujukan penataan ruang, dan perijinan akan sangat membantu praktek Bank Tanah; (iv) ketersediaan sumberdaya manusia dan sistem pendukung yang mumpuni. Keberadaan Bank Tanah akan melibatkan aset tanah dalam jumlah besar baik luasan maupun nilainya. Untuk itu, ketersediaan tenaga profesional yang dilengkapi sistem pendukung menjadi suatu keniscayaan.; (v) partisipasi aktif masyarakat. Bank Tanah membutuhkan kemitraan strategis dengan organisasi nirlaba, organisasi masyarakat, pemerintah daerah termasuk masyarakat dalam upaya memanfaatkan sumberdaya pertanahan yang tersedia.

#### METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian ini adalah Library research atau yuridis normatif, Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari wawancara dengan seksi Pengadanan Tanah BPN Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat dan Kabupaten Bogor, data sekunder diperoleh dari membaca, mengutip makalah-makalah, dan peraturan perundang-undangan. Data dianalisis secara deskriptif-kualitatif.

Data sekunder terdiri dari bahan hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan. Seluruh data disusun secara sistematis dan dianalisis secara deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data sekunder yang tidak diperoleh langsung dari lapangan melainkan melalui proses mencari bahan-bahan kepustakaan, dan berupa bahan hukum yang berupa teori-teori yang diambil dari berbagai karya pustaka, UUD Negara

Republik Indonesia 1945 serta Peraturan Perundang-undangan.

Peneliti menggunakan alat pengumpulan data berupa studi dokumen dan teori serta peraturan-peraturan yang ada. Yakni dengan melakukan penelitian yang mengkaji hukum, menelaah isu hukum yang dikaitkan dengan undang-undang ataupun regulasi. Serta untuk mengkaji syarat-syarat normatif dari hukum sudah terpenuhi atau belum dengan ketentuan dan bangunan hukum itu sendiri.

#### HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstitusi adalah hukum dasar yang dijadikan pegangan dalam penyelenggaraan suatu negara. Konstitusi merupakan hukum tertinggi (the supreme law of the land), di mana ia menjadi roh bagi ketentuan peraturan perundang-undangan di bawahnya. Sehingga, tiap peraturan perundang-undangan yang bertentangan dengan isi dan jiwa dari suatu konstitusi haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Untuk menerapkan konstitusi tersebut maka konsep bank tanah di Indonesia berkewajiban untuk membentuknya melalui sebuah peraturan yang setara dengan Undang undang karena konsep kepemilikan hak atas tanah di Indonesia mengacu kepada Undang Undang Dasar 1945 dan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak, dan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah, maka Pemerintah harus terlebih dahulu menyusun suatu konsep pengaturan bank tanah sebagai landasan hukum penyelenggaraan bank tanah di Indonesia Rekonstruksi hukum sebagai dasar regulasi penyelenggaraan bank tanah dalam hukum positif nasional perlu dilakukan, yang mana **(1) Regulasi, (2) Jenis, (3) Pihak-pihak, dan (4) Mekanisme penyelenggaraan** tersebut nantinya dapat mengatur berbagai aspek yang terkait dengan penyelenggaraan bank tanah di Indonesia

Status hukum Bank Tanah Menurut Undang-Undang Cipta Kerja disebut sebagai badan khusus yang mengelola tanah.



Pembentuk undang-undang belum menjelaskan secara tegas bentuk hukum Bank Tanah apakah sebagai Badan Usaha Milik Negara/ BUMN, lembaga negara, Badan Layanan Umum/ BLU, atau bentuk yang lain. namun dalam pasal 37 ayat (1) Bank Tanah dapat membentuk badan usaha atau badan hukum dalam mendukung penyelenggaraan bank tanah. Status ini sangat penting karena berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan wewenang sehari-hari, status pekerja /karyawan, dan perlindungan hukum pihak ketiga.

Pembentukan Bank Tanah berdasarkan Undang Undang Cipta Kerja, ketentuan lebih lanjut diatur di dalam Peraturan Pemerintah. Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah Bentuk hukum ini akan berpengaruh terhadap jenis subjek hukum Bank Tanah dalam penyelenggaraan fungsi dan perannya. Jika sebagai subjek hukum maka ia dapat melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga sedangkan jika bukan subjek hukum maka ia sebagai bagian unit kerja dari suatu lembaga pemerintahan tertentu. Bentuk pertanggungjawaban Bank Tanah menurut pasal 2 ayat (3) bertanggungjawab kepada Presiden melalui komite, begitu juga kekayaan Bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan dan berkedudukan di Ibukota Negara dan dapat memiliki kantor perwakilan di seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tugas dan fungsi Bank tanah dilaksanakan secara transparan dengan mempermudah akses informasi yang lengkap, benar dan jelas, dalam hal akuntabel bank tanah dalam melaksanakan programnya pertanggungjawaban keuangan yang akurat serta dalam proses bisnisnya badan bank tanah nonprofit dimana pendapatan yang diperoleh dari penyelenggaraan hanya digunakan untuk pengembangan organisasi dan tidak membagi keuntungan kepada organ Bank tanah.

Dengan demikian langkah-langkah tersebut disebutkan dalam satuan sistem administrasi pertanahan yang mencakup keterpaduan awal sampai pada perekaman informasi yang up to date data tanah dan hak-

hak tanah yang didaftarkan hingga pada pengawasannya. Dalam pendaftaran tanah harus melakukan pekerjaan antara kegiatan teknis dan kerangka kerja kelembagaan yang alamatnya tidak hanya pengaturan secara mekanik, survei, dan rekaman dari bagian-bagian tanah tersebut tetapi juga hukum, financial, administrasi, aspek sosial, dan issue politiknya yang dirangkai atau dipadukan dalam kegiatan manajemen pertanahan.

No.	Sumber tanah	Jenis hak	Mekanisme perolehan
1	Tanah terlantar	HGU, HGB, Tanah Ulayat	Akuisisi/jual beli
2	Tanah Aset Pemerintah	HGB	Akuisisi/jual beli
3	Tanah HGU	HGU	Akuisisi/jual beli
4	Tanah Absentee	Hak Milik	Akuisisi/jual beli
5	Tanah fasos dan fasum	HPL Pengembang	Hibah
6	Tanah Aset BUMN/BUMD	HGU, HGB	Akuisisi/Tukar Guling.
7	Tanah sitaan	AsetBPPN, Sitaan Bank, Putusan Pengadilan	Pencabutaqn hak, pembelian pada KPKNL

Pembentukan bank tanah meliputi luas tanah yang dapat dibeli, mekanisme pengambilan tanah (seluruh atau bagian), cara perolehan asal tanah (dari mekanisme jual-beli atau tanah terlantar), mekanisme pendanaan (usulan mekanisme masuk kas keluar kas) dan apakah tanah yang telah dibeli akan dijual kembali atau hanya disewakan. sebelum adanya Undang Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Bak Tanah selama ini di Indonesia sendiri belum ada kelembagaan yang berfungsi untuk menjaga ketersediaan lahan, sehingga investor dan makelar dan mafia tanah semakin leluasa melakukan penguasaan terhadap tanah. Kendala yang akan dihadapi dalam pelaksanaan dan pengaturan kelembagaan bank tanah (land bank) adalah memerlukan jangka waktu yang panjang dan modal yang sangat besar, harus ada pengawasan kenaikan nilai, kebutuhan manajemen finansial dan pemberian kompensasi kepada pemilik tanah dengan adanya kegiatan pada awal, selama proyek





dilakukan dan setelah dilakukannya suatu proyek.

Untuk mensukseskan pelaksanaan bank tanah, pemerintah dituntut untuk dapat memperkuat peran tata ruang sebagai ujung tombak pembangunan wilayah sesuai amanat. Pemerintah juga harus memperkuat lembaga pertanahan dan membenahi mutu administrasi pertanahan nasional khususnya terkait dengan pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah. Pengaturan tata ruang yang pasti dan tegas juga diperlukan kepastian hukum terkait bukti kepemilikan dan penguasaan atas tanah. Lembaga pertanahan yang kuat dan berwibawa didukung penegakan hukum yang tegas dan konsisten pada akhirnya akan mencegah konflik pertanahan terkait tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah yang selama ini kerap terjadi.

Mekanisme penyediaan tanah melalui Bank Tanah menjadi mendesak untuk dilaksanakan untuk menghindari peningkatan harga tanah yang terlalu tinggi terutama di daerah perkotaan. Bank Tanah dapat dijadikan salah satu alternatif Penyediaan Tanah di samping mekanisme pengadaan tanah yang telah diatur oleh Undang-undang No. 2 Tahun 2012. Konsep Bank Tanah memiliki kemiripan konsep dengan Bank Konvensional pada umumnya.

#### A. Berbagai Indikator Yang Berkaitan Dengan Kehadiran Bank Tanah

Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (UGM) Yogyakarta Ibu Maria SW Sumardjono menilai *omnibus law* Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja Cipta Kerja ini secara umum sangat lemah dalam pembentukannya. Sebab omnibus law Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja ini tidak memenuhi bahkan melanggar syarat-syarat pembentukan Undang-Undang. Menurut Prof. Ibu Maria memberikan catatan terhadap *omnibus law* Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja Cipta Kerja: **Pertama**, tidak jelas pembentukan syarat formil tujuan pembentukan Undang Undang ini untuk

mendatangkan investasi atau peluang kerja? **Kedua**, tidak jelas dimana sifat mendesaknya dari omnibus law Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja. "Yang jelas dibuat secara tergesa-gesa," **Ketiga**, tidak jelas landasan filosofi omnibus law Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja Cipta Kerja, karena sebanyak 79 Undang-Undang diubah dan dijadikan satu. Padahal setiap Undang Undang punya filosofi dan kekhasannya masing-masing. **Keempat**, penyusunan omnibus law Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja Cipta Kerja tidak memenuhi asas keterbukaan. Bahkan setelah RUU ini disahkan menjadi Undang Undang pada 5 Oktober tidak seorang pun yang bisa mengatakan ini draf yang paling shahih atau paling betul hasil pembahasan. **Kelima**, tidak memenuhi kedayagunaan. Satu sisi memberikan kemudahan kepada investor tapi tak memudahkan bagi hak asasi manusia dan lingkungan. **Keenam**, Asas keadilan untuk apa omnibus law Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja Cipta Kerja?"

"Asas ketertiban dan kepastian hukum lebih mengerikan lagi, karena Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, didasari pada keinginan untuk menyederhanakan regulasi berbelit. Yang terjadi bukan menyederhanakan tapi memotong begitu saja prinsip-prinsip dasar dan filosofi bahkan berpotensi melanggar konstitusi.

Rekonstruksi hukum sebagai dasar regulasi penyelenggaraan bank tanah dalam hukum positif nasional perlu dilakukan, yang mana (1) Regulasi, (2) Jenis, (3) Pihak-pihak, dan (4) Mekanisme penyelenggaraan tersebut nantinya dapat mengatur berbagai aspek yang terkait dengan penyelenggaraan bank tanah di Indonesia. Dalam menganalisis Rekonstruksi hukum pengaturan bank tanah yang dapat menjamin terpenuhinya rasa keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum di masa yang akan datang, dengan melihat pertumbuhan jumlah penduduk yang tidak seimbang dengan luas lahan yang tersedia kebutuhan akan tanah selalu meningkat seiring



berjalannya waktu tanah merupakan bagian dari sumber daya yang terbatas sehingga harganya terus meningkat, jika kita melihat perkembangan pertumbuhan Pembangunan akibat dari adanya ketimpangan antara kebutuhan dan ketersediaan tanah maka pemerintahpun membentuk lembaga baru untuk mengatur regulasi pertanahan di Indonesia yaitu Badan Bank Tanah.

#### **a. Regulasi Bank Tanah**

Pembentukan Bank tanah di Indonesia yang baru saja di undangkan melalui Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang bank tanah, dan akan ada peraturan lain yang akan mendukung operasionalisasi lembaga baru ini di kemudian hari. terutama yang berkaitan dengan pertanahan yang dimuat dalam bagian Keempat yang mengatur kewenangan negara dalam mengatur peruntukan, penggunaan dan pengelolaan tanah, pengaturan mengenai pertanahan berinduk pada Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok pokok Agraria di mana di dalam pasal 1 bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah Bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional, serta hubungannya antara bangsa Indonesia dengan Bumi, air serta ruang angkasa merupakan hubungan yang bersifat abadi itu adalah mengandung filosofi hubungan itu.

Jika Kita Merujuk masalah kepemilikan tanah di Indonesia sudah diatur melalui Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) yang berbunyi: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut, kemudian lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan

Undang- Undang Pokok Agraria. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa: “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”, yang mana pasal tersebut tak lain merupakan embrio lahirnya HMN.

Masalah Pertanahan dalam Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang berkaitan dengan Pertanahan terutama dalam pasal 125 sampai dengan pasal 135, dan juga peraturan pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang bank Tanah, secara tidak langsung, didukung oleh tiga Peraturan Pemerintah (PP) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah; lalu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 berkaitan dengan pengadaan tanah untuk bidang-bidang tanah yang sudah diberikan izin lokasinya, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Juga pemanfaatan tanah telantar yang tidak dimanfaatkan akan diambil alih oleh Bank Tanah, dan yang terkait perubahan tata ruang, jika terkait perubahan fungsi, nantinya dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber perolehan untuk Bank Tanah.

#### **b. Jenis-Jenis Bank Tanah**

Secara konseptual, ada dua bentuk bank tanah yaitu, bank tanah umum (*general land banking*) dan bank tanah khusus (*special land banking*). yang semuanya secara umum mengarahkan penggunaan tanah dan mempengaruhi atau mengatur harga tanah. Bank Tanah umum melakukan kegiatan yang dilakukan oleh badan pemerintah untuk menyelenggarakan penyediaannya, pematangan dan penyaluran tanah bagi semua jenis penggunaan tanah publik maupun tanah privat tanpa ditentukan terlebih dahulu



penggunaanya dengan tujuan untuk mengawasi pola perkembangan daerah perkotaan dan memperoleh capital gains dari nilai lebih sebagai akibat investasi publik atau mengatur penggunaan tanah. termasuk mengenai waktu, lokasi, jenis dan skala pengembangannya.

Sedangkan pengertian bank tanah khusus adalah setiap kegiatan meliputi penyediaan tanah untuk pembaharuan daerah perkotaan, pengembangan industri, pembangunan perumahan dan pembangunan berbagai fasilitas umum, dengan kata lain bahwa, Bank tanah umum memiliki misi utama penyediaan tanah untuk kebutuhan sosial dalam skala besar, tidak mengejar profit, serta menjaga ketetapan harga tanah. Bank tanah khusus memiliki tugas untuk menyediakan tanah dalam skala kecil yang bertujuan untuk fungsi komersial. Jika dilihat lembaga Bank tanah berasal dari 2 (dua) istilah, yaitu *land banking* dan *land banks*. *Land banking* secara umum dapat diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi “perbankan tanah“, yang digunakan untuk menerangkan kegiatan yang berhubungan dengan bank tanah. Sedangkan istilah *land banks* digunakan untuk menggambarkan adanya lembaga atau kerja sama antar lembaga yang berkegiatan di bidang pengadaan tanah.

Kemudian, ada 3 jenis bank tanah yang dikenal selama ini yaitu, 1. Bank Tanah Publik, 2. Bank Tanah Swasta, dan 3. Bank Tanah Campuran. Jenis bank tanah yang pertama yaitu bank tanah publik, Jenis ini merupakan bank tanah yang sepenuhnya berada di bawah kendali pemerintah dan melibatkan lembaga publik, independen, dan memberikan pelayanan publik. Jenis kedua yaitu bank tanah swasta yang melibatkan pihak swasta. Motif utama bank tanah swasta adalah mencari pendapatan keuntungan dari sewa jangka panjang dan mengingkatkan nilai tanah. Jenis ketiga yaitu, **bank** tanah campuran yang dilaksanakan secara kerja sama antara pemerintah dan swasta. Pembentukan bank tanah campuran terjadi sebagai bentuk

menyiasati keterbatasan dana, tetapi tetap mengedepankan kepentingan publik.

Ditinjau dari fungsinya, bank tanah memiliki beberapa fungsi. Dalam Annaningsih (2007), Siregar (2004) menyatakan beberapa fungsi bank tanah adalah sebagai berikut :

1. *Land keeper*, yaitu pengumpul tanah sebagai inventaris dan melakukan pengembangan sumber data tanah, untuk urusan administrasi dan menyediakan sistem informasi pertanahan.
2. *Land warantee*, yaitu pengaman tanah yang menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan, menjaga nilai tanah, melakukan efisiensi pasar tanah yang adil, dan mengamankan penggunaan tanah secara optimal.
3. *Land purchaser*, yaitu pengendali tanah untuk kepemilikan tanah dan menetapkan harga tanah sesuai dengan persepsi kesamaan nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
4. *Land valuer*, yaitu penilai tanah yang melakukan penilaian atas tanah secara obyektif untuk membuat sebuah sistem nilai dalam menentukan nilai tanah yang berlaku untuk memenuhi berbagai keperluan.
5. *Land distributor*, yaitu penyalur tanah yang menjamin pendistribusian tanah berlangsung wajar dan adil berdasarkan kesatuan nilai tanah.
6. *Land management*, yaitu pengatur tanah yang melakukan manajemen pertanahan. Fungsi ini termasuk bagian dalam manajemen aset, menganalisis, menetapkan strategi, dan mengelola implementasi yang berkaitan dengan pertanahan.

Bank tanah sudah diberlakukan di tingkat Internasional, pada prinsipnya Bank tanah menjalankan praktik pembelian, akuisisi jual beli atau pengambilan alih tanah oleh pemerintah yang kemudian akan digunakan untuk memenuhi keperluan pembangunan suatu daerah. keberadaan bank tanah juga digunakan oleh pemerintah untuk usaha pelestarian ruang terbuka hijau serta usaha untuk menetapkan dan mengendalikan harga tanah. juga pemerintah



dapat membangun rumah subsidi untuk rakyat di atas tanah terutama daerah kota dengan menawarkan harga yang terbilang murah.

### c. Berbagai Pihak Yang Terlibat dalam Bank Tanah secara Kelembagaan

Sumber Sumber tanah yang akan dijadikan sebagai objek kepemilikan bank tanah adalah tanah tanah yang diklasifikasikan dan di inventarisasi dari lembaga yang berwenang yakni dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang melekat hak atas tanah sebagai tugas dan fungsinya, sumber sumber tanah tersebut diantaranya adalah tanah terlantar , tanah aset pemerintah, tanah erfacht, tanah absentee, tanah fasilitas sosial dan fasilitas umum, tanah aset BUMN/BUMD serta tanah sitaan , bank tanah dalam kajian merupakan bank tanah kusus ( sui genesis ).

Skema tata cara kerja bank tanah



Sebagai salah satu sumber dari hak atas tanah yang di kelola oleh bank tanah adalah masalah peralihan hak atas tanah dari tanah negara seperti tanah Obyek Lenddreform. tanah terlantar, redistribusi tanah sumber sumber tersebut diatas sebagai tanah negara,

Sebagaimana pembahasan mengenai jenis bank tanah, bahwa pelaksana bank tanah di Indonesia yang paling tepat adalah pemerintah sendiri. secara otomatis membutuhkan kerja sama antar lembaga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menyatakan bahwa: 1. Sumber kekayaan Bank Tanah dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja negara (APBN), pendapatan sendiri, penyertaan modal negara, dan/atau

sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 27). 2. Pendapatan sendiri merupakan pendapatan yang diperoleh dari kerja sama usaha, kerja sama pemanfaatan tanah, dan pendapatan lainnya yang sah, yang berupa: a. Hasil pemanfaatan aset; b. Hasil sewa, sewa beli dan jasa lainnya; c. Hasil dari penjualan aset; d. Hasil kerja sama pengembangan usaha dengan pihak lain; e. Hasil dari perolehan hibah dan tukar menukar; f. Hasil dari pengelolaan; g. Hasil pelepasan aset; h. Hasil dari imbal hasil surat berharga yang diterbitkan Negara Republik Indonesia; i. Hasil bunga dan/atau imbalan bank; j. Hasil usaha; dan/atau k. Hasil lainnya yang sah yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pelaksana. Pendapatan sendiri tersebut digunakan langsung untuk keberlangsungan operasionalisasi dan pengembangan Bank Tanah. (Pasal 30) 3. Untuk melaksanakan tugas, fungsi, dan kewenangannya, Bank Tanah diberikan modal sebesar Rp2.500.000.000.000,00 (dua triliun lima ratus miliar rupiah). Modal tersebut dapat diberikan dalam bentuk kas, tanah, gudang dan bangunan, peralatan dan mesin, dan/atau aset tetap lainnya (Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2)). 4. Penyusunan laporan keuangan Bank Tanah berpedoman pada standar akuntansi keuangan. Audit terhadap pelaporan dan pertanggungjawaban keuangan penyelenggaraan Bank Tanah dilaksanakan oleh akuntan publik yang terdaftar pada Badan Pemeriksa Keuangan. Akuntan publik yang melakukan audit terhadap Bank Tanah dipilih oleh Dewan Pengawas atas usulan kepala Badan Pelaksana (Pasal 46 dan Pasal 47).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 bahwa bank tanah sifatnya non propit. namun sebagai sumber pendanaannya bersumber dari pendapatan negara yang dipisahkan oleh pemerintah namun kemungkinan untuk melalui pihak ketiga atau dari lembaga asing, kalau sudah seperti ini tata kerjanya pun berorientasi melayani pemilik modal, sehingga para pemilik modal akan memiliki akses lebih luas dan mudah dalam

memperoleh tanah melalui skema bank tanah dan akan mengembangkan oligarki pengaturan dan penguasaan tanah.

### Bank Tanah



1. kepentingan umum.
2. kepentingan sosial.
3. kepentingan pembangunan
4. kepentingan pemerataan ekonomi.
5. kepentingan konsiladi lahan.
6. kepentingan reforma agraria

Bank Tanah hadir sebagai *land manager*. berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Bank Tanah. Struktur Bank Tanah ini dibentuk berdasarkan pasal 31 ayat (1) terdiri dari a. komite, b. Dewan Pengawas, c. Badan Pelaksana dimana para pengurusnya berasal dari Kementerian ATR BPN, Menteri Keuangan, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Menteri/Kepala lainnya yang akan ditunjuk oleh Presiden.

Jika dilihat dari tugas dan fungsi serta kewenangan Bank tanah maka ada pelimpahan kewenangan negara kepada bank tanah dimana justru ada pengambilalihan peran penting dan utama yang sudah dimiliki oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, bahkan pada tahun 2014, dapat dipandang sebagai penurunan derajat dari fungsi kelembagaan diangkat dan diperkuat kewenangannya dari level badan menjadi setingkat kementerian.

#### d. Mekanisme Penyelenggaraan Bank Tanah

Menurut Dr. Ir. Soedjarwo Soeromihardjo sebagaimana dikutip dalam Jurnal Cut Lina Mutia – Bank Tanah: Antara Cita-cita dan Utopia (2004), dijelaskan beberapa mekanisme bank tanah di beberapa negara, antara lain;

1. Jepang yang menentukan suatu kebijakan bahwa orang yang membeli tanah dan kemudian menjual kembali tanah itu dalam

waktu kurang dari 10 tahun sejak tanah dibeli, maka dikategorikan sebagai kegiatan spekulasi tanah sehingga dikenakan pajak yang sangat tinggi.

2. Guatemala menerapkan cara dengan memberikan keringanan pajak kepada setiap pemilik tanah yang menjual tanahnya kepada negara, sedangkan bila tidak menjual kepada negara maka akan dikenakan pajak yang tinggi.

3. Belanda dan Swiss menjalankan peraturan bahwa masyarakat pemilik tanah yang tidak memanfaatkannya dalam kurun waktu tertentu, tanahnya diambil oleh negara dengan diberikan ganti rugi.

Dengan ketentuan dan peraturan di beberapa negara tersebut, terbukti Swiss dan Belanda sebagai negara yang wilayahnya relatif kecil, tetapi berhasil membangun bank tanah untuk pembangunan bagi kepentingan rakyat. Jika memperhatikan kondisi Indonesia saat ini, maka langkah pertama yang harus dilakukan adalah pemerintah perlu fokus pada kebijakan penyediaan lahan untuk infrastruktur dan perumahan rakyat.

Hal ini sejalan dengan program pemerintah mengenai pembangunan infrastruktur dan penyediaan perumahan terjangkau bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah. Sebab itu sangat penting untuk membangun sebuah metode *One Map Policy* dalam pengelolaan tanah yang disesuaikan dengan rencana jangka panjang pemerintah, sehingga dapat menetapkan zonasi dalam pemanfaatan lahan demi pemerataan pembangunan. Mekanisme penyelenggaraan bank tanah di Belanda terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu tahap penyediaan tanah, tahap pematangan tanah, dan tahap penyaluran tanah dengan ditentukan terlebih dahulu penggunaannya. Sedangkan mekanisme penyelenggaraan bank tanah di Amerika Serikat juga terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu tahap pengumpulan, tahap pengelolaan, dan tahap penggunaan kembali berbagai properti terlantar atau menjadi objek sita pajak.



Mekanisme yang digunakan dalam praktiknya antara lain:

- a. Tahapan Pengumpulan/ Pengambilalihan  
Berupa identifikasi terhadap tanah terlantar yang diikuti dengan penyitaan objek pajak atau pemberian properti secara sukarela oleh si pemilik tanah.
- b. Tahapan Pengelolaan  
Berupa pembiayaan bagi kegiatan pemeliharaan terhadap properti, mulai dari penjualan, penyewaan, penarikan biaya pajak, pembersihan hingga penghancuran properti terlantar atau terikat sita pajak. Pembiayaan dapat diperoleh dari departemen pemerintah terkait, misalnya yang menyediakan dana untuk hal ini adalah *United States Department of Housing and Urban Development* (US HUD). Pengelolaan pun dipermudah dengan pemberian kewenangan kepada swasta untuk menjual aset pemerintah, sehingga dari hasil penjualan tersebut, swasta akan menerima komisi penjualan, sedangkan pemerintah akan mendapatkan dana senilai harga pasar dari properti tersebut. Di beberapa negara bagian tertentu, praktek bank tanah memberikan kelonggaran melalui pengabaian pajak oleh swasta sebagai insentif memperoleh properti. Setelah dikelola, maka kemudian ditentukan tujuan penggunaannya sesuai program pemerintah.
- c. Penggunaan kembali.

Adanya distribusi melalui pemasaran properti pelelangan umum atau jual beli secara langsung antara institusi bank tanah dengan pribadi atau sektor swasta. Distribusi ini diatur secara tegas dalam suatu kebijakan khusus, penerima distribusi diseleksi.

Penyelenggaraan bank tanah publik secara umum dilakukan melalui beberapa tahapan yang berturut-turut terdiri dari tahap penyediaan, dilanjutkan pada tahap pematangan dan berakhir pada tahap pendistribusian tanah. Pada tahap penyediaan tanah, sumber tanah yang dapat dikuasai atau dimiliki oleh bank tanah dapat diperoleh melalui mekanisme jual-beli, tukar-menukar, dan lelang, serta tidak

menutup kemungkinan melalui mekanisme hibah. Perolehan tanah melalui mekanisme jual-beli, tukar-menukar, maupun hibah harus melibatkan pejabat yang mendapat wewenang untuk melakukannya, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sedangkan pada perolehan tanah melalui mekanisme lelang harus melibatkan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Beberapa jenis tanah yang dapat dijadikan sebagai sumber tanah bagi bank tanah publik dapat ditemukan dalam sistem hukum agraria nasional.

Kemudian pada hal perolehan tanah melalui mekanisme lelang harus melibatkan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Beberapa jenis tanah yang dapat dijadikan sebagai sumber tanah bagi bank tanah publik dapat ditemukan dalam sistem hukum agraria nasional. Sumber tanah dapat diperoleh dari tanah yang dipunyai oleh subyek hukum lain, tanah terlantar, tanah aset pemerintah, tanah sitaan, tanah *erfpacht*, dan tanah *absentee*. Definisi mengenai tanah terlantar dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar mendefinisikan tanah terlantar sebagai tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Penelitian terhadap tanah yang terindikasi terlantar dilaksanakan oleh panitia yang terdiri dari unsur Badan Pertanahan Nasional dan unsur instansi terkait yang diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia. Pengertian tanah aset Pemerintah berbeda dengan tanah negara. Tanah aset



Pemerintah adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi Pemerintah baik pusat maupun daerah. Tanah aset Pemerintah termasuk dalam golongan tanah hak dan merupakan aset negara yang penguasaan fisiknya ada pada instansi yang bersangkutan, sedangkan penguasaan yuridisnya ada pada Menteri Keuangan Republik Indonesia. Tanah aset Pemerintah sebagai salah satu objek pendaftaran tanah dan penguasaan, pengelolannya diberikan kepada instansi pemerintah baik di pusat maupun di daerah, dengan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Adapun tanah aset Pemerintah yang dapat menjadi sumber perolehan tanah bagi bank tanah hanya terbatas pada tanah aset Pemerintah yang memang dengan sengaja diterlantarkan atau tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan peruntukannya. Tanah bekas *erfpacht verponding* (bekas perkebunan) secara hukum menjadi tanah negara sejak tahun 1980 atau 20 tahun setelah diterbitkannya UUPA pada tahun 1960. *Hakerfpacht* merupakan hak sementara yang memiliki batasan waktu sesuai ketentuan UUPA. Sejak tahun 1980, seluruh hak *erfpacht* yang diberikan Pemerintah Belanda kepada pengusaha harus dikonversi menjadi HGU yang jangka waktunya hanya 20 tahun. Jika tidak dilakukan konversi, maka bekas tanah hak *erfpacht* tadi akan jatuh menjadi tanah negara. Hingga saat ini, masih banyak bekas tanah hak *erfpacht* yang masih belum dikelola dengan baik oleh pemerintah dan bank tanah diharapkan mampu mengelola tanah tersebut agar bisa produktif.

## **B. Rekonstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah, BUMN, BLU, PTNBH dan Lembaga Sui Genesis**

### **a. Lembaga Pengelola Investasi (LPI)**

Seiring dengan pergeseran zaman banyak perkembangan yang telah terjadi di Indonesia, perkembangan ditandai salah satunya dengan makin meningkatnya kompleksitas dalam penyelenggaraan

pemerintahan maupun penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara secara umum. Saat ini banyak lembaga Pemerintah maupun lembaga Negara yang bertransformasi menjadi entitas yang sebelumnya jarang kita dengar, transformasi ini secara umum dilakukan dengan tujuan untuk dapat memberikan pelayanan yang lebih maksimal kepada stakeholder.

Lembaga Sui Generis adalah lembaga diluar Pemerintah yang dibentuk melalui Undang-undang, lembaga-lembaga ini melaksanakan sebagian kewenangan yang sebelumnya merupakan kewenangan Pemerintahan namun bersifat otonom/independent dari kepentingan Pemerintah. Beberapa contoh lembaga sui generis saat ini adalah Bank Indonesia/BI, Lembaga Penjamin Simpanan/LPS, Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI, Badan Pengelola Jaminan Sosial/BPJS Kesehatan, dan BPJS Ketenagakerjaan. Satu lembaga sui generis yang masih dalam proses pembentukan adalah Badan Pengelola/BP Tapera yang merupakan transformasi dari Bapertarum.

Saat ini Pemerintah telah menyiapkan tiga (3) produk hukum yang terkait Lembaga Pengelola Investasi (LPI) yang merupakan komitmen pemerintah untuk percepatan operasional untuk perbaikan iklim investasi dan kemudahan berusaha untuk meningkatkan investasi asing langsung maupun tidak langsung yang masuk ke Indonesia salah satu lembaga yang mempunyai sifat *Sui Genesis* dalam pengelolaan investasi melalui Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, produk hukum nya adalah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 73 tahun 2020 dengan modal awal sebesar Rp 15 Triliun kemudian akan ditambah sebesar Rp 75 Triliun yang bersumber dari APBN, modal awal ini berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan, selanjutnya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 74 tahun 2020 tentang Lembaga Pengelola Investasi untuk



mengelola dan operasional dengan mengadaptasi lembaga sejenis yang melakukan praktek praktek bereputasi terbaik didunia yang mampu mengedepankan prinsip prinsip independen, transparansi, dan akuntabilitas, lembaga ini sebagai lembaga hukum yang dimiliki oleh pemerintah dan bertanggungjawab kepada presiden.

Lembaga Pengelola Investasi ini didalam strukturnya terdiri dari dua tingkat yang terdiri dari Dewan Pengawas dan Dewan Direktur jika diperlukan dapat membentuk dewan Penasehat untuk memberikan saran mengenai kebijakan investasi Dewan Direktur, lembaga ini tidak dapat dipailitkan kecuali dapat dibuktikan melalui Insolvency test oleh sebuah lembaga independen yang ditunjuk oleh menteri keuangan, lembaga ini juga membentuk panitia seleksi pemilihan Calon Anggota Dewan Pengawas dari Unsur Profesional melalui Keputusan Presiden Nomor 128/P Tahun 2020.

Lembaga ini juga memiliki karakteristik dan keunggulan tersendiri jika dibandingkan dengan lembaga lain yaitu berfokus dalam optimalisasi keuntungan, tata kelola yang solid dengan mengikuti regulasi domestik, investor, dan praktek praktek bisnis secara internasional, sehingga dapat melipatgandakan modal, dan mendapatkan dukungan yang kuat dari pemerintah. lembaga ini tidak bisa disamakan dengan lembaga lain seperti BUMN atau lembaga Pusat Investasi Pemerintah (PIP). Lembaga Pengelola Investasi ini merupakan lembaga komersial dengan tata kelola yang baik dan bertugas untuk memperoleh manfaat ekonomi, manfaat sosial, dan/atau manfaat lainnya yang ditetapkan sebelumnya Selain itu LPI juga bertujuan untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya; memperoleh keuntungan; menyelenggarakan kemanfaatan umum

namun tidak terbatas pada penciptaan lapangan kerja.

#### b. **Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Perusahaan Negara**

Sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 17 tahun 2003 Menteri Keuangan merupakan wakil Pemerintah dalam kepemilikan KND. Sebagian kewenangan Menteri Keuangan ini kemudian dilimpahkan kepada Menteri BUMN berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 2003. Kewenangan yang dilimpahkan kepada Menteri BUMN diantaranya adalah kewenangan selaku Pemegang Saham atau Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), sedangkan kewenangan yang tetap menjadi kewenangan Menteri Keuangan diantaranya adalah pengusulan Penyertaan Modal Negara (PMN), pendirian, dan perubahan bentuk hukum dari BUMN. Saat ini kewenangan pengusulan PMN, pendirian, dan perubahan bentuk hukum dilaksanakan oleh DJKN cq Direktorat KND.

Selain BUMN yang berada dibawah pembinaan dan pengawasan Menteri BUMN juga terdapat beberapa BUMN yang berada dibawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan. BUMN yang berada dibawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan merupakan BUMN yang berfungsi sebagai fiscal tool Pemerintah, yang termasuk dalam BUMN fiscal tool adalah PT. Sarana Multi Infrastruktur (SMI), PT. Penjaminan Infrastruktur Indonesia (PII), dan PT. Sarana Multigriya Finansial (SMF). Satu BUMN lagi yaitu PT. Geo Dipa Energi (GDE) berada dibawah pembinaan dan pengawasan Menteri Keuangan karena memiliki sejarah khusus.

Disamping BUMN juga terdapat entitas sejenis yang disebut Perusahaan Negara, yaitu perusahaan dimana Pemerintah memiliki saham namun dengan prosentase dibawah 51%. Beberapa contoh Perusahaan Negara adalah PT. Bank Bukopin, PT. Socfin, PTPN 1 sd. 14 (kecuali PTPN III), dan PT. Indosat. BUMN dan





Perusahaan Negara termasuk dalam klasifikasi KND dan secara akuntansi dikelompokkan dalam Investasi Jangka Panjang Permanen yang artinya tidak diniatkan untuk ditarik kembali.

#### c. Badan Layanan Umum (BLU)

BLU adalah instansi di lingkungan Pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas. Jika BUMN dapat diibaratkan semi swasta, maka saat ini di Indonesia juga terdapat Satuan Kerja Badan Layanan Umum (Satker BLU) yang dapat diibaratkan semi BUMN. Mengapa dikatakan semi BUMN? Karena Satker BLU juga diberikan keleluasaan/fleksibilitas dalam tingkat tertentu. Fleksibilitas yang diberikan oleh Menteri Keuangan kepada Satker yang menerapkan Pola Keuangan Badan Layanan Umum, misalnya setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dari stakeholder tidak langsung disetorkan ke kas negara namun dapat langsung digunakan untuk memberikan pelayanan kepada stakeholder.

Menyerupai BUMN, satker BLU juga memiliki Dewan Direksi (BOD/Board of Director) dan organ yang memiliki tugas mengawasi dan mengevaluasi kinerja BOD, jika di BUMN organ ini dinamakan Dewan Komisaris maka di Satker BLU organ ini dinamakan Dewan Pengawas (Dewas). Sedikit berbeda dengan Satker BLU pada umumnya, untuk Satker BLU berbentuk perguruan tinggi fungsi BOD dijalankan oleh Rektorat dan organ yang melakukan pengawasan dinamakan Majelis Wali Amanat (MWA). Demi meningkatkan pelayanan pada stakeholder, BOD dengan persetujuan Dewas dapat mempekerjakan pegawai professional non ASN/PNS dengan standar gaji yang layak.

#### d. Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum (PTNBH)

Mungkin banyak diantara kita yang belum sepenuhnya menyadari bahwa saat ini Universitas Indonesia, Institut Teknologi Bandung, Universitas Gajah Mada, Institut Teknologi Sepuluh November, Universitas Sumatera Utara, Institut Pertanian Bogor, Universitas Pendidikan Indonesia, Universitas Airlangga, Universitas Padjajaran, Universitas Hasanuddin, dan Universitas Diponegoro sudah berbeda dengan Perguruan Tinggi lain di Indonesia. Ke-11 perguruan tinggi tersebut saat ini telah berstatus sebagai Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum (PTNBH) yang termasuk dalam KND. Jika BUMN memiliki Dewan Komisaris dan Satker BLU memiliki Dewan Pengawas, maka untuk menjalankan fungsi kontrol PTNBH memiliki organ berupa Majelis Wali Amanat.

Apakah perubahan bentuk hukum ini memiliki pengaruh terhadap pelaksanaan tugas kita di DJKN? Sedikit banyak tentu ada, dalam hal pelaksanaan lelang penghapusan misalnya, antara permohonan dari UI dan UNJ, UGM dan UNY, atau USU dan Unimed memiliki persyaratan yang berbeda karena bentuk badan hukum entitas yang juga berbeda. Permohonan lelang penghapusan dari UNJ, UNY, atau Unimed dikelompokkan dalam lelang non eksekusi wajib sementara permohonan lelang penghapusan dari UI, UGM, atau USU termasuk dalam lelang non eksekusi sukarela.

#### e. Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT)

Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) adalah badan yang berwenang untuk melaksanakan sebagian penyelenggaraan jalan tol meliputi pengaturan, pengusahaan dan pengawasan Badan Usaha Jalan Tol. Keberadaan BPJT diamanatkan oleh Undang-undang No. 38 tahun 2004 tentang Jalan, diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2005 tentang Jalan Tol dan ditetapkan melalui Peraturan Menteri



Pekerjaan Umum No.295/PRT/M/2005 tentang Badan Pengatur Jalan Tol. Terkait dengan wewenang perusahaan, BPJT berusaha mendorong keterlibatan Badan Usaha dan Pemerintah Daerah dalam percepatan pembangunan jalan tol. Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) adalah badan hukum yang bergerak di bidang perusahaan jalan tol. Perusahaan jalan tol adalah kegiatan yang meliputi pendanaan, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengoperasian, dan/atau pemeliharaan jalan tol yang dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Badan Usaha.

#### **f. Lembaga Sui Genesis Badan Bank Tanah**

Sebagai Kebaharuan mengenai Bank Tanah (Novelti ) di buat berdasarkan Undang Undang di kerjakan lembaga ini menguasai hajat hidup orang banyak harus dilindungi dengan Undang Undang, berbeda dengan Lembaga Sui Generis yang lainnya yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Karena Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia sudah dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jelas mengatur bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. ini melahirkan konsepsi hak penguasaan negara atas sumber daya alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran lebih lanjut amanah Pasal 33 UUD 1945 dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Menurut Undang-Undang Cipta Kerja disebut sebagai badan khusus yang mengelola tanah. Pembentuk undang-undang belum menjelaskan secara tegas bentuk hukum Bank Tanah apakah sebagai Badan Usaha Milik Negara/ BUMN, lembaga negara, Badan Layanan Umum/ BLU, atau bentuk yang lain. namun dalam pasal 37 ayat (1) Bank Tanah dapat

membentuk badan usaha atau badan hukum dalam mendukung penyelenggaraan bank tanah. Status ini sangat penting karena berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan wewenang sehari-hari, status pekerja /karyawan, dan perlindungan hukum pihak ketiga.

Pembentukan Bank Tanah berdasarkan UU Cipta Kerja, namun ketentuan lebih lanjut akan diatur di dalam Peraturan Pemerintah. Bentuk hukum ini akan berpengaruh terhadap jenis subjek hukum Bank Tanah dalam penyelenggaraan fungsi dan perannya. Jika sebagai subjek hukum maka ia dapat melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga sedangkan jika bukan subjek hukum maka ia sebagai bagian unit kerja dari suatu lembaga pemerintahan tertentu. Bentuk pertanggungjawaban Bank Tanah menurut pasal 2 ayat (3) bertanggungjawab kepada Presiden melalui komite, kekayaan Bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan dan berkedudukan di Ibukota Negara dan dapat memiliki kantor perwakilan di seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Jika Kita Lihat kewenangan bank tanah dan pengkategorian lembaga Bank Tanah sangat fundamental mengingat setiap jenis lembaga mempunyai dasar hukum masing-masing yang harus dipatuhi seperti BUMN tunduk terhadap peraturan menteri BUMN, Pemerintah Daerah tunduk terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri, BLU tunduk terhadap Peraturan Menteri Keuangan. Hal ini mengingat kekayaan Bank Tanah merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan sehingga dalam mengelolanya harus penuh hati-hati dan waspada agar pihak-pihak yang andil didalamnya tidak merugikan keuangan negara yang dipisahkan tersebut. Dua hal yang perlu menjadi perhatian terhadap hak Pengelolaan (HPL) Bank Tanah yang pertama adalah Perjanjian Penggunaan Tanah tersebut diatas dan bentuk pemanfaatannya. Bentuk pemanfaatannya



beraneka ragam yang dapat menjadi pilihan/alternatif bagi Bank Tanah beserta mitranya diantaranya Sewa, Pinjam Pakai, Kerja Sama Pemanfaatan, Bangun Guna Serah/ Bangun Serah Guna, Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Peruntukan tanah yang dikelola oleh Bank Tanah ada 2 yaitu dalam rangka ekonomi berkeadilan dan dalam rangka mendukung investasi. Dalam rangka ekonomi berkeadilan, Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah minimal 30% (tiga puluh) persen guna reforma agrarian, sedangkan dalam rangka mendukung investasi, pemegang HPL Bank Tanah diberikan beberapa kewenangan. Kedua macam peruntukan ini bertolak belakang karena yang satu ada di pihak bangsa Indonesia sebagai pemilik bumi, air, dan luar angkasa, sedangkan yang lain bisa dikatakan pro investor yang bisa datang dari tuan rumah atau bisa juga tamu dari luar. Inkonsistensi peruntukan tersebut menunjukkan bahwa pembuat kebijakan mengesampingkan eksistensi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang mengamanatkan bumi dan air dan kekayaan alam yang dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

### **C. Kontruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah di Masa Mendatang**

Bank tanah memiliki peran strategis sebagai instrumen pengelolaan pertanahan nasional, khususnya terkait penguasaan dan penatagunaan tanah sehingga dapat mewujudkan Konstitusi pada UUD 1945 yakni sebesar- besarnya kemakmuran rakyat. yang selama ini sudah dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Hal ini apakah praktik bank tanah yang telah sukses diterapkan di berbagai negara maju bisa menangani berbagai problematika pertanahan secara sistematis, misalnya pemanfaatan tanah yang belum dikembangkan, tanah terlantar, atau yang ditinggalkan kosong dan dianggap

memiliki potensi untuk pengembangan hingga berubah menjadi lebih produktif. Bank tanah mengacu pada proses akuisisi milik Badan Hukum tanah masyarakat yang belum dikembangkan atau tidak produktif untuk kemudian dikelola dengan tujuan pengembangan di masa mendatang.

### **D. Solusinya ?**

Mandat Konstitusi dan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 Pembentukan Bank Tanah perlu regulasi pendukungnya, oleh sebab itu pengelolaan aset milik Bank Tanah yang merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. terutama HPL Bank Tanah dibagi dua yaitu untuk kepentingan ekonomi berkeadilan dan untuk investasi. Bank Tanah harus memiliki skala prioritas untuk kepentingan siapa HPL Bank Tanah nantinya. Jika berorientasi untuk kepentingan yang pertama maka sudah seharusnya ia menyediakan tanah untuk masyarakat Indonesia yang mempunyai hubungan kekal dan abadi karena tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Jika untuk kepentingan yang kedua maka tanah HPL Bank Tanah dapat bekerjasama dengan pemilik manfaatnya yaitu masyarakat Indonesia sebagaimana dicita citakan UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945.

Tugas dan fungsi Bank tanah dilaksanakan secara transparan dengan mempermudah akses informasi yang lengkap, benar dan jelas, dalam hal akuntabel bank tanah dalam melaksanakan programnya pertanggungjawaban keuangan yang akurat serta dalam proses bisnisnya badan bank tanah harus profit dimana pendapatan yang diperoleh dari penyelenggaran hanya digunakan untuk pengembangan organisasi dan tidak membagi keuntungan kepada organ Bank tanah. untuk itu perlu adanya sosial kontrol oleh elemen masyarakat seperti Lembaga swadaya Masyarakat, profesional , kalangan perguruan tinggi, selain kontrol secara struktural penggunaan uang negara dimana bank tanah tidak membagikan



keuntungannya ke pemerintah, ini sangat rawan penyelewengan.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Jika kelahiran Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja Kelembagaan Bank Tanah merupakan Solusi Penyediaan Tanah bagi Pembangunan keberadaan Bank Tanah sebagai penjaga suplai kebutuhan tanah terutama di kota besar. Bank Tanah dapat digunakan sebagai wadah untuk mengatur distribusi tanah yang ditujukan sebagai kegiatan pembangunan melalui mekanisme. Bank tanah dapat menahan praktik spekulasi tanah dan menjaga kuota distribusi tanah bagi pengembang.

Secara kelembagaan dapat menimbulkan masalah baru jika secara regulasi perlu dibuatkan Undang Undang Khusus (*sui generis*) dimana memasukan fungsi bank tanah sebagai penjamin ketersediaan tanah untuk Reforma Agraria dimana objek Reforma Agraria yang selama ini berada di Kementerian ATR/BPN berpotensi menjadi tanah objek kewenangan Bank Tanah, jika sumber bank tanah dari tanah negara bekas Hak Guna Usaha dan tanah terlantar ini merupakan bagian dari tanah objek reforma agraria (TORA) yang diatur berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria, ini merupakan tugas dari Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), ini dapat berakibat tumpang tindihnya tugas antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan pemerintah daerah di dalam menentukan objek dan subyek Reforma Agraria. kementerian ATR/BPN sebagai *Land Administration* Bank Tanah hadir sebagai *land manager* yang akan berfungsi membentuk strategi pengelolaan tanah untuk dapat mengembangkan penggunaan tanah yang

optimal. Pembentukan Bank Tanah memerlukan koordinasi antar kementerian seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, karena lembaga inilah yang akan melakukan pembelian tanah sebelum proyek pembangunan infrastruktur dimulai.. Selain itu diperlukan payung hukum yang dapat menjamin kepastian hukum, sedangkan tanah-tanah yang dibutuhkan selama ini pada umumnya sudah dimiliki oleh seseorang atau badan hukum dengan dilekati sesuatu hak atas tanah Sementara didalam Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, pada pasal 5 dinyatakan bahwa salah satu fungsi Kementerian ATR adalah pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan. keberadaan Bank Tanah yang tugas dan fungsinya mencakup lingkup kerja Kementerian ATR/BPN. Tugas dan fungsi Bank Tanah sesungguhnya dapat dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN

### DAFTAR PUSTAKA

- [1] UUD Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
- [2] Tap MPR Nomor IX Tahun 2001. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- [3] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [4] Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- [5] Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- [6] Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Bank Tanah.
- [7] Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 11 Tahun 1997 tentang Penertiban



- 
- Tanah Tanah Obyek Redistribusi Landreform.
- [8] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- [9] RPJMN Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Tahun 2015.
- [10] “ Penjelasan Menetri ATR/BPN soal Bank Tanah dalam Undang Undang Cipta kerja “sumber dari Tanah, diakses tanggal 31 Oktober 2020 pukul 19.00 WIB.
- [11]Konsorsium Pembaruan Agraria. Pandangan dan usulan terhadap RUU Pertanahan. Jakarta: Konsorsium Pembaruan Agraria. 2017.
- [12]Hairani Mochtar, Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Jurnal Cakrawala Hukum, Volume 18, No.2 Desember 2013.
- [13]Zaki Ulya , Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar, Jurnal Legal Standing Vol.4 No.1, Maret 2020. , Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat". Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 46 No. 4 tahun 2016.
- [14]Ranitya Ganindha urgensi pembentukan kelembagaan bank tanah sebagai alternatif penyediaan tanah bagi masyarakat untuk kepentingan umum
- [15]Fatimah Al Zahra, Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan. Jurnal Arena Hukum Volume 10 Nomor 3 Desember 2017.



HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN