

## TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEDUDUKAN HUKUM BANK TANAH DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Dian Pratiwi

<sup>a</sup> *Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia. E-mail: [dian15madani@gmail.com](mailto:dian15madani@gmail.com)*

Article	Abstrak
<p><b>Keywords:</b> Bank Tanah; Kedudukan Hukum; Tinjauan Yuridis</p> <p><b>Artikel History</b> Received: 26 Feb 2024 Reviewed: 04 May 2024 Accepted: 09 July 2024</p> <p><b>DOI:</b>/LO.Vol2.Iss1.% .pp %</p>	<p><i>Author's conclusion: The position of the land bank for the public interest basically has a good purpose to ensure land availability and reduce the workload of the national land agency as land administration. But on the other hand, with the existence of the Land Bank, it is not denied that it allows monopolistic practices in the land sector which have an impact on control by certain groups with land price games. Therefore, the regulations related to the Land Bank need to be changed to emphasize its authority as land management, especially against overlapping authorities with BPN. It is also necessary to have a clear, comprehensive, and equitable legal instrument where every activity carried out must fulfill the elements of openness and public participation to prevent abuse of the authority of the Land Bank Agency. The Land Bank can be implemented through land acquisition mechanisms for existing community rights and government stipulations for state lands. The objects of the Land Bank are former HGU land, abandoned land, fasus/fasos land that has been handed over by developers, IBRA asset land, asset land of departments/non-departmental government agencies/local governments that have not been used.</i></p> <p>Kesimpulan penulis: Kedudukan bank tanah bagi kepentingan umum pada dasarnya memiliki tujuan yang baik guna menjamin ketersediaan tanah serta mengurangi beban kerja badan pertanahan nasional sebagai land administration. Namun disisi lain dengan adanya Bank Tanah ini tidak dipungkiri memungkinkan adanya praktik monopoli di bidang pertanahan yang berimbas pada penguasaan-penguasaan oleh golongan tertentu dengan permainan harga tanah. Oleh sebab itu, pengaturan-pengaturan terkait badan bank tanah perlu adanya suatu perubahan untuk mempertegas kewenangannya sebagai land management khususnya terhadap kewenangan-kewenangan yang tumpang tindih dengan BPN. Diperlukan pula adanya perangkat hukum yang jelas, komperhensif, dan berkeadilan dimana setiap kegiatan yang dilakukan harus memenuhi unsur keterbukaan serta partisipasi masyarakat untuk mencegah terjadinya penyelewengan kewenangan dari Badan Bank Tanah. Bank tanah dapat dilaksanakan melalui mekanisme pengadaan tanah terhadap hak-hak masyarakat yang sudah ada dan penetapan pemerintah untuk tanah-tanah negara. Objek Bank</p>

Tanah yaitu tanah bekas HGU, tanah terlantar, tanah fasus/fasos yang sudah diserahkan oleh developer, tanah-tanah aset BPPN, tanah aset departemen/lembaga pemerintah non departemen/ Pemda yang belum digunakan.

©2024; This is an Open Access Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licence (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original works is properly cited.

## I. PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang strategis bagi bangsa dan Negara. Selain itu tanah bagi rakyat Indonesia mengandung nilai sosial, ekonomi dan budaya. Nilai ekonomi tanah adalah bahwa tanah merupakan unsur utama dalam produksi, meingkatnya nilai tanah dapat dilakukan melalui usaha pertanian dan perkebunan. Tanah dapat menjadi *income* bagi pemegang hak atas tanah, baik dengan jual-beli, pemasukan dalam perusahaan, atau tukar-menukar. Selain itu hak atas tanah dapat dijadikan objek jaminan dan objek warisan. Nilai sosial tanah adalah bahwa tanah sebagai unsur penting dalam melakukan hubungan sosial dan keberlanjutan hidup. Nilai budaya tanah adalah bahwa tanah merupakan medium untuk membentuk cipta, cita karya dan rasa oleh lintas generasi. Tanah juga merupakan sumber daya alam yang memberi kehidupan bagi manusia dari segi pertanian/perkebunan, peternakan, tempat tinggal dan sebagainya.<sup>1</sup> Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi Bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris ataupun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia.<sup>2</sup> Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional yang berfungsi untuk melakukan seluruh aktivitas masyarakat untuk kelangsungan hidup. Tanah adalah sumber daya alam dan sumber hidup serta kehidupan kini maupun dimasa datang.<sup>3</sup> Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya, karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia dan tanahlah merupakan modal satu-satunya.<sup>4</sup> Kebutuhan manusia terhadap tanah semakin tahun semakin meningkat, hal tersebut disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang semakin tinggi, disamping itu tanah adalah aset yang berharga yang dipunyai oleh suatu negara. Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dari mana pun baik sosial, politik atau kultur.<sup>5</sup> Setiap orang pasti memerlukan tanah dan tidak hanya dalam semasa hidupnya saja, tetapi sesudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu, tanah adalah kebutuhan vital manusia.<sup>6</sup> Bagi rakyat Indonesia yang merupakan negara agraris, tanah merupakan tempat bergantung yang amat penting pula secara ekonomis disamping mempunyai manfaat ekonomis dan kesejahteraan, tanah juga berkaitan erat dengan masalah sosial, politik, kultural dan demikian pula dari sisi pertahanan keamanan nasional.<sup>7</sup> Dalam Pasal 1 Bab 1 Undang-undang No. 2 tahun 2012 dijelaskan pengadaan tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh instansi untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang

<sup>1</sup>Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 276.

<sup>2</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 41.

<sup>3</sup>Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Jakarta, 2011, hlm. 22.

<sup>4</sup>Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 66.

<sup>5</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 9.

<sup>6</sup>Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992, hlm. 1.

<sup>7</sup>Awaluddin Awaluddin, "STATE'S AUTHORITY RIGHTS OVER LAND IN INDONESIA," *Tadulako Law Review* 2, no. 2 (31 Desember 2017): 107–23. Di Akses 24 Februari 2024.

berhak. Pihak yang berhak disini diartikan sebagai pihak yang memiliki hak dan berkuasa terhadap objek pengadaan tanah atau bisa dikatakan sebagai pihak pemilik tanah tersebut. Objek pengadaan tanah itu sendiri antara lain bisa berupa tanah, bangunan, tanaman benda berkaitan dengan tanah, ruang atas tanah, ruangan bawa tanah atau yang lainnya bernilai. Dimana tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>8</sup> Tanah merupakan salah satu sarana kebutuhan yang amat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan.<sup>9</sup> Indonesia sebagai Negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, Negara dalam hal ini Pemerintah memiliki kewenangan yang absolut untuk mengatur bidang pertanahan secara formal, karena berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia 1945 yang sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>10</sup> Secara substansial, kewenangan negara yang diwakili oleh Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas Hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut tanah.<sup>11</sup> Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap makhluk hidup. Manusia, hewan dan tumbuhan membutuhkan tanah untuk tinggal dan berpijak. Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang Perindustrian.<sup>12</sup> Konsepsi Hukum Tanah Nasional menegaskan bahwa tanah tidak boleh diterlantarkan karena hak-hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang melainkan sekaligus kewajiban untuk memakai, mengusahakan, dan memanfaatkannya. Hal ini dikarenakan hak-hak perorangan atas tanah bersumber pada hak bersama yakni hak bangsa dan mengandung unsur kemasyarakatan.<sup>13</sup>

Bank Tanah yang diatur dalam Undang-undang Cipta Kerja menimbulkan pro kontra di kalangan masyarakat. Dari segala pro kontra tersebut, perlu kita cermati bersama tujuan disahkannya undang-undang itu dari persepektif hukum agrarian. Menurut ketua Badan Legislasi DPR RI, ada beberapa poin penting yang diatur di dalam Undang-Undang Cipta Kerja yang terkait Bank Tanah yaitu percepatan reformasi agrarian, pemerintah akan mempercepat reformasi agrarian dan redistribusi tanah yang akan dilakukan Bank Tanah.

Berdasarkan uraian di atas penulis, menurut penulis diperlukan suatu kajian tentang Bank Tanah khususnya mengenai Kedudukan hukum Bank Tanah dalam perspektif Undang-Undang Pokok Agraria, untuk itu penulis tertarik menulis penelitian yang berjudul “Tinjauan Yuridis Tentang Kedudukan Hukum Bank Tanah dalam Prespektif Undang-Undang Pokok Agraria”.

<sup>8</sup>Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1.

<sup>9</sup>I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet-1, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm. 11.

<sup>10</sup>Eman Rustiadi, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017, hlm. 426.

<sup>11</sup>Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 2014, hlm. 124.

<sup>12</sup>Rosana Dewi Langelo, “PENETAPAN LOKASI DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM,” *Tadulako Master Law Journal* 3, no. 2 (30 Juni 2019): 125–39. Di Akses 24 Februari 2024.

<sup>13</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 298.

## II. PEMBAHASAN

### A. Kedudukan Hukum Bank Tanah Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria

Secara tersurat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak mengatur pengadaan tanah, akan tetapi secara tersirat mengatur pengadaan tanah melalui hapusnya Hak milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) karena penyerahan secara sukarela oleh pemegang haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40. Penyerahan secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah merupakan perolehan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, terdapat tiga Lembaga hukum yang mengatur kegiatan untuk mendapatkan tanah untuk kepentingan umum dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak, yaitu:

#### 1. Pencabutan Hak Atas Tanah

Ketetapan yang mengatur berkenaan dengan hapusnya hak milik atas tanah bisa didapati dalam rumusan Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Dalam Pasal 27 UUPA terdapat faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat jatuh kepada negara, yaitu:

##### a. Tanahnya Jatuh Kepada Negara

##### 1. Karena Pencabutan Hak Berdasarkan Pasal 18

Terhapusnya hak milik atas tanah karena pencabutan hak sesuai dengan Pasal 18 UUPA yakni: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.” Menurut Boedi Harsono yang dikutip oleh Djoni Sumardi Gozali menyatakan bahwa pencabutan hak atas tanah merupakan pengambilan tanah yang dimiliki suatu pihak oleh negara secara paksa yang menyebabkan hak milik atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam menjalankan suatu kewajiban hukum.

Lebih lanjut ketentuan Pasal 18 UUPA dilaksanakan dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya. Di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya”. Dengan demikian dari ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menurut Urip Santoso yang dikutip oleh Suyanto bisa didapati unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan sebagai penyebab dilaksanakan pencabutan hak atas tanah .
- b. Sifat pencabutan hak atas tanah adalah dalam keadaan yang memaksa.
- c. Presiden RI sebagai pejabat yang berwenang mencabut hak atas tanah
- d. Sebelum mencabut hak atas tanah, Presiden RI mendapat pertimbangan dari Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan.
- e. Objek pencabutan hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Kemudian dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) diatur lanjut yang berbunyi sebagai berikut:

1. Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut pada Pasal 1 diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
2. Permintaan tersebut pada ayat (1) pasal ini oleh yang berkepentingan disertai dengan :
  - a. rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus

- dilakukan pencabutan hak itu;
- b. keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan;
  - c. rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Dari uraian di atas bahwa pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan oleh pihak yang berkepentingan. Dalam penjelasannya yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan ialah pihak untuk siapa pencabutan hak akan dilakukan. Orang-orang yang karena pencabutan hak itu akan kehilangan tempat tinggal atau sumber nafkahnya perlu mendapat penampungan, baik ia itu bekas pemilik tanah atau rumah yang bersangkutan maupun penggarap atau penyewanya. Penampungan itu bisa berupa pemberian ganti tempat tinggal atau tanah garapan lainnya. Jika hal itu tidak mungkin diselenggarakan karena di daerah yang bersangkutan tidak ada rumah atau tanah yang tersedia, maka orang-orang tersebut misalnya dapat diberi prioritas untuk bertransmigrasi, dengan memperhatikan sumber nafkah berdasarkan bakat dan keahliannya.

## 2. Kerena Penyerahan Dengan Sukarela Oleh Pemiliknya

Hapusnya hak milik karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 bahwa penyerahan sukarela ini sengaja dibuat untuk kepentingan Negara yang mana dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah. Dalam Pasal 1 ditegaskan bahwa: "Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara: a) pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau b) pencabutan hak atas tanah". Kemudian dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa: "Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah."

Badan Bank Tanah sebagai salah satu lembaga yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Lembaga Bank Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Badan ini awalnya didirikan pertamakali di kota Amsterdam Belanda pada tahun 1890, dan kemudian diterapkan pula di beberapa negara seperti Eropa, Amerika Serikat, China dan Singapura di tahun 1970. Dibentuknya bank tanah diharap dapat menjamin ketersediaan tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum yang berkelanjutan. Apabila ditinjau dari aspek yuridis rasa keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum menjadi tujuan utama yang hendak dicapai oleh badan bank tanah. Bank tanah merupakan suatu kebijakan pertanahan yang mana negara melalui Lembaga pemerintah atau Lembaga independent yang ditunjuk oleh pemerintah, berwenang untuk:

1. Melakukan akuisisi terhadap tanah terlantar atau bermasalah, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang dianggap memiliki potensi untuk pengembangan.
2. Mengelola dan mengaturnya sementara waktu.
3. Mendistribusikannya Kembali untuk kepentingan umum sesuai dengan program pemerintah, baik program jangka pendek maupun jangka Panjang.

Konsep bank tanah memberikan kewenangan kepada Lembaga terkait untuk menghimpun tanah dari masyarakat umum khususnya terhadap lahan-lahan yang tidak dimanfaatkan dan juga dari tanah negara yang belum dikelola, untuk kemudian dikembangkan dan di distribusikan kembali sesuai rencana penggunaan tanah. Lembaga ini juga sebagai sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah agar lebih produktif dengan cara memperoleh tanah sebelum adanya kebutuhan. Terkait hal tersebut akuisisi tanah

(pengadaan tanah) secara sistematis terhadap tanah yang belum ditelantarkan maupun yang belum dikelola dianggap memiliki potensi untuk dikembangkan. Pengadaan tanah oleh pemerintah yang dilakukan bank tanah diadakan untuk penggunaan masa depan dan dalam rangka menerapkan kebijakan tanah publik.

Pada bank tanah yang berorientasi pada pembangunan untuk kepentingan umum harus pula memperhatikan rumusan dan kriteria kepentingan umum dalam peraturan yang sudah ada. Pembangunan untuk kepentingan umum pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan umum dan tidak bertujuan mencari keuntungan ataupun laba. Selain dari itu apa yang disebut kepentingan umum, menyangkut kepentingan bangsa dan negara, pelayanan umum dalam masyarakat luas, rakyat banyak, dan pembangunan.

## **B. Fungsi Dan Mekanisme Pelaksanaan Bank Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah**

Bank tanah merupakan konsep baru dalam sejarah hukum Indonesia. Bank tanah pertama kali diatur dalam pasal 125 sampai dengan pasal 135 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker). Pasal 125 sampai pasal 135 kemudian diatur lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah . Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 mengatur pengertian badan bank tanah yang kemudian disebut bank tanah yaitu badan khusus yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Pada dasarnya fungsi dan manfaat bank tanah adalah sebagai penghimpun dan penyimpan asset berupa tanah guna menyetimbangkan harga pasar. Menurut Limbong, di dalam bukunya menyebutkan bahwa ada enam (6) fungsi bank tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Sebagai inventarisasi dan penghimpun tanah (*land keeper*), aktivitas bank tanah melakukan pendataan pada tanah-tanah yang akan dialokasikan sebagai objek bank tanah. Selanjutnya, proses penghimpunan tanah juga meliputi inventarisasi dan pengadaan data informasi pertanahan utuh, akurat, dan logis.
2. Sebagai penjamin keamanan tanah (*land guarantee*), fungsi ini diartikan bahwa bank tanah dalam melaksanakan segala aktivitasnya berpedoman pada rencana tata ruang yang sudah diberlakukan baik dalam pemanfaatan dan peruntukan tanahnya harus berlandaskan pada rencana tata guna tanah yang merupakan bagian dari keutuhan rencana tata ruang terkait.
3. Sebagai pengatur penguasaan tanah (*land purchaser*), bank tanah mampu melakukan pengaturan terhadap penguasaan tanah sehingga tidak hanya menitik beratkan pada suatu kelompok masyarakat tertentu.
4. Sebagai mekanisme tata Kelola tanah (*land management*), bank tanah melakukan telaah, penentuan strategi, dan manajemen aplikasi yang berkaitan dengan pertanahan. Bank tanah secara konseptual diharuskan berisi tentang kebijakan dan strategi pengoptimalan pemanfaatan dan pemakaian tanah, sehingga eksistensi bank tanah bisa mengarah pada pengembangan tanah.
5. Sebagai penentu nilai tanah (*land appraisal*), bank tanah mampu melakukan penilaian tanah secara rasional dalam rangka mewujudkan suatu sistem yang menetapkan nilai tanah bagi berbagai macam keperluan. Oleh karena itu, bank tanah mampu menentukan sekaligus mengatur harga dan nilai suatu tanah.

Sebagai penyalur tanah (*land distributor*), pada fungsi ini berarti bank tanah mampu menjamin penyaluran tanah secara adil dan bersahaja berlandaskan kesatuan nilai tanah. Dengan demikian, bank tanah melakukan pengamanan pada persiapan, pengadaan, serta penyaluran tanah berdasarkan pemakaian dan pemanfaatannya bagi pihak yang berhak atas tanah terkait dan sejalan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah daerah setempat.

Pada tahap pemanfaatan tanah, dilakukan melalui kerja sama dengan pihak lain dengan kegiatan yang berbentuk jual beli, kerja sama usaha, hibah, sewa, serta bentuk lain sesuai kesepakatan dengan pihak lain. Dalam pelaksanaannya, bank tanah tetap harus memperhatikan asas kemanfaatan guna menunjang kesejahteraan masyarakat umum dan asas prioritas yang mementingkan kesejahteraan masyarakat umum.

### III. PENUTUP

#### Kesimpulan

Kedudukan bank tanah bagi kepentingan umum pada dasarnya memiliki tujuan yang baik guna menjamin ketersediaan tanah serta mengurangi beban kerja badan pertanahan nasional sebagai land administrasi. Namun disisi lain dengan adanya Bank Tanah ini tidak dipungkiri memungkinkan adanya praktik monopoli di bidang pertanahan yang berimbas pada penguasaan-penguasaan oleh golongan tertentu dengan permainan harga tanah. Oleh sebab itu, pengaturan-pengaturan terkait badan bank tanah perlu adanya suatu perubahan untuk mempertegas kewenangannya sebagai land management khususnya terhadap kewenangan-kewenangan yang tumpang tindih dengan BPN. Diperlukan pula adanya perangkat hukum yang jelas, komperhensif, dan berkeadilan dimana setiap kegiatan yang dilakukan harus memenuhi unsur keterbukaan serta partisipasi masyarakat untuk mencegah terjadinya penyelewengan kewenangan dari Badan Bank Tanah. Bank tanah dapat dilaksanakan melalui mekanisme pengadaan tanah terhadap hak-hak masyarakat yang sudah ada dan penetapan pemerintah untuk tanah-tanah negara. Objek Bank Tanah yaitu tanah bekas HGU, tanah terlantar, tanah fasus/fasos yang sudah diserahkan oleh developer, tanah-tanah aset BPPN, tanah aset departemen/lembaga pemerintah non departemen/pemda yang belum digunakan, tanah negara yang berasal dari Pencabutan Hak, tanah negara yang berasal dari pembebasan tanah dan tanah milik BUMN/BUMD. Selain itu, kehadiran Bank Tanah sasarannya bukan hanya untuk pembangunan kepentingan umum semata yang bersifat profit, namun juga dalam rangka mendukung program Kepentingan Sosial dan Reforma Agraria yang bersifat non profit. Perbandingan antara model Bank Umum dan Bank Khusus dapat dijadikan alternatif oleh pemerintah. Disatu sisi pemerintah berupaya mewujudkan kesejahteraan rakyat melalui penciptaan lapangan kerja, namun disisi lain juga menyediakan tanah secara langsung bagi masyarakat yang tidak memiliki tanah untuk tempat tinggal dan usaha produktif dalam rangka mendukung program reforma agraria di Indonesia.

#### Saran

Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan masyarakat sering kali dijumpai beberapa hambatan. Untuk itu kita butuh bank tanah sebagai solusi ketersediaan tanah yang praktis, efektif, efisien, dan berkelanjutan.

Untuk menyukseskan tujuan dari bank tanah ini, pemerintah wajib memperkokoh Lembaga pertanahan dan memperbaiki kualitas administrasi pertanahan supaya lebih tepat dan dilaksanakan sesuai dengan konstitusi yang ada, agar pengadaan Lembaga baru bank tanah dapat efektif.

### DAFTAR PUSTAKA

#### A. Buku

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Eman Rustiadi, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017.

- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet-1, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009.
- Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 2014.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2012.
- Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Jakarta, 2011.
- Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006.

### **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

### **C. Sumber Lain**

- Awaluddin Awaluddin, “*STATE’S AUTHORITY RIGHTS OVER LAND IN INDONESIA*,” *Tadulako Law Review* 2, no. 2 (31 Desember 2017): 107–23. Di Akses 24 Februari 2024.
- Rosana Dewi Langelo, “*PENETAPAN LOKASI DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM*,” *Tadulako Master Law Journal* 3, no. 2 (30 Juni 2019): 125–39. Di Akses 24 Februari 2024.