

## TINJAUAN HUKUM PERAN BANK TANAH DALAM PENGELOLAAN ASET TANAH

Shindy

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia. E-mail: [shindyfaticasari03@gmail.com](mailto:shindyfaticasari03@gmail.com)

Article	Abstrak
<p><b>Keywords:</b> Peran Bank Tanah, Pengelolaan Aset Tanah, Pendistribusian Aset Tanah</p> <p><b>Artikel History</b> Received: Mar 02 2024 Reviewed: May 17 2024 Accepted: July 13 2024</p> <p><b>DOI:</b> /LO.Vol2.Iss1.% .pp %</p>	<p><i>The purpose of this research is to find out the role of land banks in land management in Indonesia and to find out the concept of management of land assets that have been obtained by land banks. The research method used is normative legal research method. The results obtained are the role of land banks in land management in Indonesia concluded that its role is to carry out planning, acquisition, procurement, management, utilization and distribution of land. The concept of management of land assets that have been obtained by land banks is the management of land assets to be utilized through cooperation with other parties and for the distribution of land assets. The main distribution of land assets is for the public interest, social interest, development interest, economic equality, land consolidation and agrarian reform. For the distribution of these assets, land banks need a legal umbrella and procedures to regulate the distribution of land assets and land valuation before land distribution.</i></p> <p>Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peran bank tanah dalam pengelolaan tanah di Indonesia dan untuk mengetahui konsep pengelolaan terhadap aset tanah yang telah diperoleh bank tanah. Metode penelitian yang di gunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian yang diperoleh adalah peran bank tanah dalam pengelolaan tanah di Indonesia disimpulkan bahwa perannya yaitu melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Konsep pengelolaan terhadap aset tanah yang telah diperoleh bank tanah yaitu pengelolaan aset tanah adalah untuk dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak lain dan untuk pendistribusian aset tanah. Pendistribusian aset tanah yang utama adalah untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria. Untuk penyaluran aset tersebut bank tanah memerlukan payung hukum dan prosedur untuk mengatur penyaluran aset tanah serta penilaian tanah sebelum pendistribusian tanah.</p>

©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 merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa sekaligus sebagai sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara dan rakyat. 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, meningkatnya 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.<sup>1</sup> Dasar konstitusional pengaturan tentang tanah dapat dilihat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut (UUD NRI 1945) yang mengatur bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>2</sup>

Pengelolaan aset tanah merupakan salah satu pilar penting dalam pembangunan ekonomi dan keberlanjutan lingkungan. Di tengah pertumbuhan urbanisasi yang pesat dan perkembangan ekonomi, tanah menjadi sumber daya yang semakin strategis. Efisiensi pengelolaan aset tanah memainkan peran utama dalam memastikan penggunaan yang optimal dan keadilan distribusi tanah. Pengelolaan yang efektif dan adil atas tanah diperlukan untuk menghindari konflik kepemilikan, mendukung pertumbuhan ekonomi, dan melindungi hak-hak individu. Kebutuhan akan ketersediaan tanah terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk Indonesia menyebabkan tanah atau lahan yang bersifat statis diharuskan bisa menyediakan segala keperluan utama yang menempatinya.

Salah satu permasalahan kompleks yang sering terjadi di bidang pertanahan Indonesia adalah penyediaan tanah untuk kebutuhan pembangunan. Pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum membutuhkan bidang tanah yang sangat luas, sedangkan tanah-tanah yang di butuhkan tersebut pada umumnya sudah dimiliki oleh seseorang atau badan hukum yang di lekatkan sesuatu hak atas tanah. Dengan demikian upaya pengadaan tanah untuk keperluan tersebut penanganannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya dan dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia, serta prinsip tidak menelantarkan kepentingan pribadi pemilik hak atas tanah dan menghormati hak atas tanah yang diperoleh secara sah. Arti dari menelantarkan kepentingan pribadi adalah apabila kebutuhan atau kepentingan yang bersifat pribadi tidak diperhatikan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan alasan dikalahkan dengan kepentingan umum. Pasalnya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak pemilik lahan yang memang berhak atas tanahnya.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut) bahwa setiap tanah memiliki fungsi social yang berarti kemanfaatan penggunaan tanah tersebut tidak hanya dapat dimiliki oleh pemilik hak atas tanah namun juga bagi masyarakat luas (kepentingan umum). Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada yang berhak. Prinsip musyawarah menjadi landasan dalam pengadaan tanah menurut ketentuan Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan

<sup>1</sup> Winahayu Erwiningsih dan Fakhrisya Zaili Sailan, 2019, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 23-24.

<sup>2</sup> Supriadi, 2019, *Hukum Agraria*, Cet. ke-9, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105

<sup>3</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum* Jakarta: Permata Aksara 2015), Hlm 18

Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dan memiliki implikasi adanya keseimbangan kemanfaatan dalam penerapannya, sehingga dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut pemilik tanah harus rela melepaskan tanahnya namun tidak boleh dirugikan. Pemilik lahan berhak atas penggantian ganti rugi yang layak sesuai yang telah diatur undang-undang. Akan tetapi, di dalam praktik kerap terjadi warga pemilik lahan merasa jumlah ganti kerugian tidak sepadang dengan nilai kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang timbul akibat adanya pelepasan hak tersebut.

Perbedaan persepsi antara pemerintah dan pemilik lahan mengenai besaran ganti kerugian” layak & adil “sering terjadi dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi yang di rasa ‘layak & adil menurut pemerintah belum tentu dirasa ‘layak & adil menurut pemilik lahan begitu juga sebaliknya. Adapun bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah ditentukan dalam Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berupa: (a) uang, dan/ atau (2) tanah pengganti, dan/atau (3) permukiman kembali, dan/atau (4) gabungan. Pada kenyataannya, saat ini bentuk ganti rugi yang banyak diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang terdampak pengadaan tanah hanya diberikan ganti rugi dalam bentuk uang. Perbedaan persepsi tersebut berujung pada konflik sosial yang sulit untuk diselesaikan dalam waktu singkat, hal ini terjadi karena mayoritas warga terdampak pengadaan tanah yang merasa keberatan. dengan besaran ganti kerugian melakukan upaya hukum melalui Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah dilakukan. Konflik berkepanjangan yang terjadi antara pemerintah dan masyarakat mengenai besaran ganti kerugian pada akhirnya dapat menghambat proyek pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum. Fakta bahwa jumlah tanah adalah tetap, sedangkan kebutuhan akan pembangunan fisik semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, mengakibatkan timbulnya konflik sosial yang tidak bisa dihindarkan yang mana terjadi karena adanya benturan kepentingan antara pemerintah yang membutuhkan tanah untuk pembangunan infrastruktur (kepentingan umum) dan masyarakat yang membutuhkan tanah untuk melangsungkan kehidupannya.<sup>4</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menemukan fakta di lapangan bahwa permasalahan mengenai perbedaan besarnya nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah banyak terjadi di berbagai wilayah di Indonesia, Salah satu contohnya yang terjadi di Kota Malang, sebagaimana diberitakan dalam harian *Kompas* bahwa sebanyak 63 KK terdampak pengadaan tanah pembangunan jalan tol Malang-Pandaan di Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedung Kandang, Kota Malang menolak nilai ganti rugi sebesar Rp. 3,9 juta per meter persegi. Sebanyak 63 KK telah melayangkan gugatannya terhadap 87 bidang tanah terdampak. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Malang berencana mengusulkan pemindahan lokasi pembangunan pintu tol Malang-Pandaan ke Kelurahan Buring atau sekitar GOR Ken Arok Kota Malang.<sup>5</sup> Konflik kepentingan yang terjadi di Kota Malang ini menyebabkan proses penyediaan tanah untuk proyek pembangunan infrastruktur jalantol yang telah direncanakan sejak lama menjadi tertunda dan tidak sesuai dengan alokasi waktu yang telah direncanakan. Perbedaan besaran ganti kerugian yang di inginkan kedua belah pihak dalam pengadaan tanah, yakni pemerintah dan masyarakat terdampak seperti yang telah di kemukakan dalam kasus di atas terjadi akibat adanya perbedaan persepsi mengenai besaran ganti kerugian yang ‘layak & adil’. Artinya, batasan layak dan adil menurut pemerintah belum tentu layak dan adil menurut masyarakat terdampak, begitu pula sebaliknya. Memberikan batasan mengenai frasa ‘layak & adil’ bukanlah hal yang mudah, mengingat penilaiannya sangat subyektif dan terlalu abstrak

<sup>4</sup> Sudjarwo Marsoen dkk, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Renebook, 2015), hlm. 69.

<sup>5</sup> Andi Hartik, *Pembebasan Lahan Berlarut, Malang Usulkan Pemindahan Proyek Pintu Tol Malang-Pandaan*, dalam (<http://regional.kompas.com/read/2016/09/30/07032441/>), diakses tanggal

<sup>6</sup> Oktober 2023 Pukul 10:06 WITA

untuk di pahami, bahkan tidak ada penjelasan yang spesifik menurut frasa ‘layak & adil’ ini dalam berbagai peraturan perundangundangan,

Saat ini Pemerintah perlu melihat pembangunan infrastruktur yang paling dibutuhkan masyarakat, berkaitan dengan jaminan ketersediaan lahan pembangunan, terlebih dengan kebutuhan masyarakat akan lahan yang terus meningkat dengan bertambahnya penduduk.<sup>7</sup> Pembentukan suatu lembaga yang menangani pengadaan tanah menjadi sangat penting untuk menghindari terjadi ketimpangan ketersediaan tanah dengan upaya Pemerintah melakukan pembangunan. Pengelolaan tanah untuk berbagai kepentingan seperti tersebut di atas membutuhkan tata kelola aset yang baik. Kepentingan-kepentingan inilah yang menjadikan alasan pemerintah untuk membentuk Badan Bank Tanah. Adapun

### III.HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Peran Bank Tanah dalam Pengelolaan Aset Tanah di Indonesia

Sejalan dengan perkembangan bangsa, kini tanah merupakan komoditi penting bagi kehidupan manusia, kepemilikan atas tanah menjadi sangat penting guna memajukan harkat dan martabat warga negara. Kebutuhan atas tanah kian menjadi sangat penting bagi manusia baik dalam fungsinya sebagai sarana mencari penghidupan yaitu sebagai pendukung mata pencaharian diberbagai bidang seperti pertanian, tentang eksistensi tanah perkebunan, peternakan, perikanan, industri, pariwisata maupun sebagai tempat bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.<sup>8</sup> Tuntutan pertumbuhan ekonomi dan desakan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan tanah. Akibatnya tanah dijadikan komoditas yang diperjualbelikan oleh para spekulan tanah sehingga terjadi peningkatan harga tanah yang tidak terkendali dan berdampak kepada ekonomi biaya tinggi.<sup>9</sup>

Bank Tanah merupakan salah satu dari sekian sarana pengelolaan sumber daya yang berperan penting dalam mengembangkan dan meningkatkan kapasitas pemanfaatan lahan atau tanah. Prosedur yang digunakan oleh Bank Tanah ialah aktivitas mengontrol pasar dan menstabilkan tanah milik pasar lokal. Mekanisme dalam bank tanah yaitu dengan mendapatkan dan mencadangkan lahan untuk kepentingan infrastruktur. Kota yang pertama kali mencetuskan dan menerapkan bank tanah adalah Amsterdam Belanda pada tahun 1890 lalu kemudian sebagian kota di Eropa juga ikut menerapkannya era 1970an yang selanjutnya diterapkan juga oleh beberapa kota di Amerika Serikat, China dan Singapura. Bank tanah memiliki konsep dengan tujuan memberikan jaminan tersedianya lahan atau tanah yang bertujuan untuk infrastruktur keperluan publik yang berkelanjutan.

Bank Tanah adalah strategi yang bisa di fungsikan oleh lembaga atau badan swasta maupun pemerintah dengan maksud untuk menyediakan lahan dan membentuk produktifitas tanah yang nantinya akan digunakan dalam infrastruktur kebutuhan publik diwaktu yang akan datang, dan bersamaan untuk mengendalikan nilai tanah agar stabil dan agar tidak selalu naik, menurunkan terjadinya permasalahan serta memberikan efektifitas pendanaan oleh pemerintah. Bank Tanah menurut pemerintah adalah salah satu cara yang bisa memberikan dukungan mengenai tugas pembangunan untuk kebutuhan publik dan kesejahteraan masyarakat dengan cara mempersiapkan tanah yang di miliki jauh hari sebelum dibutuhkan secara mendesak. Tata kelola secara baik pada bank tanah akan berdampak pada penyelenggaraan bank tanah. Bank

<sup>7</sup> Setiowati dan Arief Syaifullah, 2019, *Uregensi Dokumen Perencanaan Sebagai Solusi Permasalahan Pengadaan Tanah, STPN*, Yogyakarta, hlm. 1.

<sup>8</sup> M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, Djauhari, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominnee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok, *Jurnal Akta*, Vol.5 No.1 Januari 2018, hlm. 43

<sup>9</sup> Hadi Arnowo, Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah, *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol.2 No.9 Februari 2022, hlm.307

tanah dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya merujuk pada Pasal 127 Undang-Undang Cipta Kerja yaitu bersifat transparan, akuntabel dan nonprofit. Pelaksanaan bank tanah secara transparan dan akuntabel menunjukkan cara kerja seperti korporasi atau BUMN. Sedangkan prinsip nonprofit adalah tidak berorientasi komersial karena ada misi utama bank tanah yaitu menyediakan tanah untuk ekonomi berkeadilan. Sebagai dasar pembentukan tata kelola bank tanah diperlukan peraturan khusus. Berdasarkan peraturan mengenai tata kelola tersebut, pengaturan detail mengenai standar, operasional dan prosedur diatur dalam peraturan internal bank tanah.

Pengelolaan tanah diarahkan untuk dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak lain dan untuk didistribusikan kepada pihak-pihak yang ditentukan. Tanah-tanah yang dikelola oleh bank tanah diberikan Hak Pengelolaan. Selanjutnya tanah-tanah dengan Hak Pengelolaan tersebut dapat dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak lain dan di atasnya dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai. Sedangkan tanah-tanah untuk didistribusikan apabila akan digunakan untuk ekonomi berkeadilan, maka dilakukan pelepasan melalui prosedur yang ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peran Bank Tanah sangat krusial dalam memastikan pengelolaan tanah yang berkelanjutan, adil, dan sesuai dengan kepentingan masyarakat serta pembangunan nasional. Bank Tanah berperan penting dalam mengembangkan dan meningkatkan kapasitas pemanfaatan lahan atau tanah. Prosedur yang digunakan oleh Bank Tanah ialah aktivitas mengontrol pasar dan menstabilkan tanah milik pasar lokal. Mekanisme dalam bank tanah yaitu dengan mendapatkan dan mencadangkan lahan untuk kepentingan infrastruktur. Bank tanah memiliki konsep dengan tujuan memberikan jaminan tersedianya lahan atau tanah yang bertujuan untuk infrastruktur keperluan publik yang berkelanjutan. Dalam aspek yuridis bertujuan untuk memenuhi terciptanya keadilan, kebermanfaatan dan kepastian dalam hukum. Peran Bank Tanah mendapat perhatian khusus dari kalangan masyarakat juga pemerintah. Melalui bank tanah, diharapkan pemerintah mampu mengelola dengan baik aset yang dimiliki oleh bank tanah, memanfaatkan aset yang di miliki bank tanah, dan mendistribusikan aset yang di miliki bank tanah.

## **B. Konsep pengelolaan terhadap aset tanah yang telah dipeoleh Bank Tanah**

Pengelolaan Tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh bank tanah setelah menguasai tanah dan sebelum mendistribusikan tanah serta dapat dimanfaatkan sendiri oleh bank tanah. Berdasarkan Pasal 129 Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK), tanah yang di kelola oleh bank tanah akan memperoleh Hak Pengelolaan. Selanjutnya mengenai ketentuan Hak Pengelolaan terikat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Ketentuan-ketentuan mengenai Hak Pengelolaan di dalam peraturan tersebut berlaku juga untuk bank tanah selaku pemegang Hak Pengelolaan Aset bank tanah yang telah diberikan Hak Pengelolaan, maka pengelolaannya bersumber pada kerjasama pemanfaatan dengan pihak lain atau pelepasan untuk pemberian Hak Milik.

Tata kelola secara baik pada bank tanah akan berdampak pada penyelenggaraan bank tanah. Bank tanah dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya merujuk pada Pasal 127 UUCK yaitu bersifat transparan, akuntabel dan nonprofit. Pelaksanaan bank tanah secara transparan dan akuntabel menunjukkan cara kerja seperti korporasi atau BUMN. Sedangkan prinsip nonprofit adalah tidak berorientasi komersial karena ada misi utama bank tanah yaitu menyediakan tanah untuk ekonomi berkeadilan. Sebagai dasar pembentukan tata kelola bank tanah diperlukan peraturan khusus. Berdasarkan peraturan mengenai tata kelola tersebut

pengaturan detail mengenai standar, operasional dan prosedur diatur dalam peraturan internal bank tanah.

### **Pengelolaan Aset oleh Bank Tanah**

Pengertian Aset Tanah Aset Tanah Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Pasal 1, hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam peraturan pemerintah No.8 tahun 1953 yang diberikan kepada departemen-departemen, direktor-direktor, dan daerah-daerah sementara sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai maksud dalam undang-undang pokok agraria yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Di Indonesia terdapat badan khusus yang menangani pengelolaan tanah disebut dengan Bank Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.64 2021. Yang berarti aset tanah yang dikuasai oleh Bank Tanah dapat dikelola secara penuh guna melahirkan ekonomi yang berkeadilan serta memulihkan kembali perekonomian di Indonesia. Hal tersebut dapat terjadi karena aset pada Bank Tanah dan mekanisme keuangan dipisah dari pendapatan Negara. Walaupun begitu mekanisme keuangan pada Bank Tanah yang terpisah dari Negara namun untuk situasi tertentu masih ada sistem pelaporan yang wajib dituntaskan terlebih dahulu. Untuk aset pemerintah yang meliputi tanah dan gedung harus melalui tahapan metode penyerahan dan penghapusan pada aset sesuai dengan keputusan regulasi yang diterapkan saat ini. harta yang dimiliki Bank Tanah yang didalamnya terdapat aset tanah berasal dari APBN, akseptasi sendiri, penyertaan modal milik Negara dan/atau pendapatan lainnya yang sesuai Peraturan perundang-undangan.

Harta kekayaan milik Bank Tanah yang bersumber dari anggaran negara atau daerah wajib menyertakan bentuk pertanggungjawaban yang sesuai dengan keputusan Peraturan perundang-undangan pada bidang kekayaan dan keuangan Negara. Sesudah bank tanah menjadi pemilik kekayaan secara sah, lalu harta tersebut secara independen telah dapat dikendalikan oleh pihak Bank Tanah. Ada juga harta kekayaan milik Bank Tanah yang bersumber dari penghasilan sendiri dan lainnya dengan melewati prosedur perolehan tanah. Prosedur perolehan tanah merujuk pada ketentuan regulasi yang diterapkan saat ini. Secara umum terdapat berbagai bentuk pengelolaan aset bank tanah yaitu terbagi atas, pengelolaan aset guna fasilitas kantor, pengelolaan aset untuk sumber penghasilan dan pengelolaan aset untuk disebarkan sesuai dengan target sasaran. Pemerintah memberikan modal awal untuk kantor pusat berupa tanah dan gedung. Namun untuk kantor perwakilan di daerah setempat sumber pendapatannya didapatkan dari pendapatan sendiri atau lainnya. Salah satu metode untuk mendapatkan tanah dapat memakai langkah pengadaan tanah. Dalam mengelola aset yang ditujukan untuk kantor tidak bertujuan komersial karena hanya difungsikan sebagai kegiatan operasional kantor. Kegiatan dalam pengelolaan biasanya seperti pemeliharaan dan pengamanan. Namun untuk sumber pendapatan dalam mengelola aset bersifat komersial. Pendapatan yang didapatkan bukti-bukti penyerahan, laporan difungsikan guna kegiatan operasional dan untuk mengembangkan modal. Bank Tanah memperoleh pendapatan dari hasil usaha sendiri seperti kerja sama dalam memanfaatkan aset tanah dari pihak investor, ada juga kerja sama dalam berbisnis, dan penghasilan lainnya yang sesuai ketentuan.

Selain itu sumber objek Reforma Agraria termasuk dalam ruang lingkup objek bank tanah. Mengingat bank tanah dituntut untuk menyediakan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan, maka bank tanah dapat saja memperoleh tanah dari masyarakat atau dari pihak swasta melalui ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal itu juga merupakan langkah antisipasi mencegah praktik mafia tanah yang menyebabkan kenaikan harga tanah yang drastis

Pengelolaan aset lahan yang digunakan untuk kegiatan non-pertanian harus dalam keadaan siap dipakai. Definisi siap dipakai yang dimaksud ialah terlepas dari penjajahan oleh pihak lain terbebas dari okupasi pihak lain secara yuridis dan fisik kemudian bentuk permukaan tanah yang siap pakai sehingga secara langsung dapat difungsikan untuk melakukan suatu pekerjaan dalam pembangunan infrastruktur. Lalu untuk tanah yang nantinya telah dirancang untuk diambil manfaatnya di bidang pertanian dapat berbentuk keadaan *clear and clean* dengan melihat bata-batas area yang telah ditentukan jelas. Pada umumnya kekayaan berupa tanah yang nantinya akan didistribusikan lalu difungsikan untuk sebagian proyek strategis nasional diantaranya, reforma agraria, infrastruktur, pengembangan suatu wilayah. Keadaan lahan yang telah dirancang untuk diberikan harus dengan kondisi *clear and clean* sehingga tidak memicu datangnya permasalahan di masa mendatang. Sesuai dengan karakter yang dimiliki Bank Tanah dalam mengendalikan tanah ialah akuntabel, terbuka dan nonprofit. Jika Bank Tanah hanya berkiblat pada laba saja maka bisa jadi hanya memikirkan target laba saja meskipun harus melakukan akuisisi oleh tanah dalam cakupan yang luas. Sedangkan Bank Tanah berperan penting dalam mengelola aset yang juga harus memperhatikan prinsip-prinsip yang ada pada penguasaan untuk tanah yang bertujuan untuk memulihkan perekonomian Indonesia. Dengan begitu dalam melakukan pengelolaan terhadap tanah harus ada kegiatan untuk mengendalikan kegiatan pertanahan yang ditujukan untuk lembaga atau badan yang bersangkutan atau juga pihak lain termasuk investor.

### **Pemanfaatan Aset oleh Bank Tanah**

Bank Tanah adalah suatu badan atau lembaga yang dapat dibagikan mengenai hak pengelolaan dengan syarat dan ketentuan berdasarkan regulasi yang telah ditetapkan. Peran Bank Tanah sebagai pemegang hak pengelolaan memiliki hak untuk memakai dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah yang telah menjadi asetnya, Hak Pengelolaan itu baik dipakai pribadi atau diatur bersama dengan pihak investor. Tanah atau lahan yang telah memiliki hak pengelolaan dapat dibagikan hak atas tanah seperti HGU, HGB, serta Hak Pakai dengan kesepakatan bersama pihak yang bersangkutan. Namun ada juga terkhusus pada sasaran yang ditujukan untuk pemanfaatan di wilayah perumahan, pertanian juga perkebunan untuk warga yang berpendapatan minim, jika tanah tersebut difungsikan dengan maksimal biasanya selama 10 tahun, sehingga kelompok bagian tanah yang mendapat hak pengelolaan yang telah difungsikan dapat dibebaskan atau diberikan kepada warga guna dijadikan hak miliknya. Oleh karena itu, kegiatan operasional yang dilakukan oleh Bank Tanah yaitu dengan mengambil manfaat dari aset tanah yang dimiliki dan pada tanah tersebut dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai oleh masyarakat yang bersangkutan.

Aktivitas dalam memanfaatkan tanah yang ditujukan untuk operasional ialah aktivitas yang memasukkan penghasilan secara akurat serta dipakai untuk jangka pendek dalam sebuah organisasi. Oleh sebab itu, aktivitas operasional yang akan dilaksanakan harus disusun dan dimatangkan dengan tepat juga bertujuan untuk jangka menengah dan Jangka Panjang. Sistem pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah untuk tujuan operasional yaitu dengan mengelola aset tanahnya sendiri atau juga bisa membuat kerja sama dengan investor. Bank Tanah memiliki hak untuk membuat lembaga usaha atau lembaga hukum yang nantinya akan dikelola dengan Kepala Badan Pelaksana sesudah memperoleh persetujuan dari komite. Lembaga usaha atau lembaga hukum yang didirikan oleh Bank Tanah dapat dibagikan HGB atau Hak Pakai di atas tanah yang terdapat Hak Pengelolaan milik Bank Tanah atau pihak lain. Tanah yang awalnya dipakai untuk operasional, jika memiliki kapasitas ekonomi yang diprediksi dapat menghasilkan laba sehingga hal tersebut membuat dialihfungsikan tujuannya untuk investasi yang hasil labanya dipakai untuk menanam modal.

Status pada aset tanah yang digunakan untuk mendapatkan penghasilan dapat beralih menjadi tanah yang didistribusikan bagi pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk infrastruktur. Terjadinya perubahan yang tersebut tidak dapat kita hindari karena terdapat kegiatan pengadaan tanah untuk infrastruktur kebutuhan public.

### **Pendistribusian Aset Bank Tanah**

Pada kegiatan pendistribusian aset tanah yang dimiliki oleh Bank Tanah melingkupi antara penyediaan dan pembagian tanah. Penyediaan tanah merupakan alokasi guna kebutuhan publik, kebutuhan sosial, kegiatan pemerataan untuk ekonomi yang sejahtera, kebutuhan infrastruktur, kebutuhan konsolidasi tanah, dan reforma agraria. Definisi pembagian tanah ialah retribusi tanah untuk warga dengan menyesuaikan pada regulasi perundang-undangan. Target pada pendistribusian tanah yaitu lembaga atau badan hukum, PemDa, organisasi dalam lingkup sosial dan keagamaan dan/atau warga yang telah dipilih dan ditentukan oleh Pemerintah Pusat. Seluruh aktivitas dari pendistribusian tanah harus melewati kebijakan dan ketetapan yang telah diterapkan saat ini.

Definisi keperluan untuk infrastruktur negeri ialah jaminan bagi penyedia lahan atau tanah untuk infrastruktur yang dilakukan bersama dengan Pemerintah Pusat ataupun Daerah dengan maksud untuk mendorong kemajuan ekonomi dan investasi untuk memulihkan perekonomian di Indonesia. Bank Tanah berkontribusi terhadap perkembangan ekonomi wilayah dengan mencadangkan dan menyediakan tanah. Mobilitas yang dilakukan oleh Bank Tanah dalam mencari tanah-tanah yang terlantar dan ingin memiliki tanah tersebut harus lebih bergerak aktif dari pihak swasta. Keuntungan dari mempunyai tanah terlebih dahulu yaitu Bank tanah dapat memiliki tanah dengan nilai yang murah maka pembiayaan untuk infrastruktur pun dapat ditekan lebih minim. Dalam rangka memajukan ekonomi dan investasi maka pendistribusian tanah untuk pemerintah pusat atau daerah harus menyesuaikan dengan proporsi perhitungan bisnis.

### **Penyaluran Aset Tanah**

Aset tanah yang akan disalurkan untuk program pembangunan strategis dan PSN tersebut tetap terdaftar untuk Hak Pengelolaan meskipun kemudian dilepas karena akan didistribusikan kepada sektor yang membutuhkan. Untuk tanah-tanah tersebut umumnya meliputi areal yang luas dan terdapat. Kompleksitas masalah pertanahan. Terkait dengan masalah tenurial pada tanah-tanah yang dikuasai, bank tanah harus memperhatikan prinsip Hak Menguasai Negara (HMN) dalam mengantisipasi penyelesaian masalah di dalam objek tanah yang dikuasai tersebut.

Pembagian aset tanah untuk disalurkan ke kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional dan pemerataan ekonomi memerlukan ketentuan tersendiri menyangkut ruang lingkup secara jelas, tujuan pembagian tanah dan mekanisme penyerahan aset tanah kepada pihak-pihak yang ditentukan. Pelepasan aset untuk konsolidasi lahan harus dikaitkan dengan program dari kementerian yang melaksanakan. Sedangkan untuk reforma agraria perlu dibuatkan peraturan menteri tersendiri sekaligus sebagai peraturan turunan dari Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Pemberian Hak Pengelolaan kepada bank tanah dapat diartikan bahwa bank tanah dapat diartikan bahwa bank tanah dapat melakukan Kerjasama dengan pihak lain dan kemudian dapat diberikan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan. Kerjasama itu dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional bank tanah. Meskipun Kerjasama dengan pihak lain dimungkinkan pendistribusian tanah untuk mewujudkan ekonomi berkeadilan khususnya di wilayah pedesaan harus menjadi prioritas.

## IV. PENUTUP

### Kesimpulan

Peran Bank Tanah sangat krusial dalam memastikan pengelolaan tanah yang berkelanjutan, adil, dan sesuai dengan kepentingan masyarakat serta pembangunan nasional. Bank Tanah berperan penting dalam mengembangkan dan meningkatkan kapasitas pemanfaatan lahan atau tanah. Mekanisme dalam bank tanah yaitu dengan mendapatkan dan mencadangkan lahan untuk kepentingan infrastruktur. Bank tanah memiliki konsep dengan tujuan memberikan jaminan tersedianya lahan atau tanah yang bertujuan untuk infrastruktur keperluan publik yang berkelanjutan. Dalam aspek yuridis bertujuan untuk memenuhi terciptanya keadilan, kebermanfaatan dan kepastian dalam hukum. Peran Bank Tanah mendapat perhatian khusus dari kalangan masyarakat juga pemerintah. Melalui bank tanah, diharapkan pemerintah mampu mengelola dengan baik aset yang dimiliki oleh bank tanah, memanfaatkan aset yang di miliki bank tanah, dan mendistribusikan aset yang di miliki bank tanah.

Tanah yang diperoleh bank tanah akan dikelola untuk didistribusikan dan disalurkan kepada pihak atau sektor yang membutuhkan dalam rangka pemenuhan kebutuhan berbagai sektor. Pengelolaan Aset Tanah diarahkan untuk pemanfaatan tanah bekerjasama dengan pihak lain dan untuk didistribusikan kepada pihak-pihak yang di tentukan. Aset Tanah hak pengelolaan bank tanah dapat dikerjasamakan dan di atasnya dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak pakai dari pihak lain. Tujuan pemanfaatan aset bank tanah adalah untuk memperoleh pendapatan sebagai akumulasi modal. Sedangkan distribusi aset tanah adalah dalam rangka mewujudkan ekonomi berkeadilan melalui kegiatan kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria. Bank tanah harus mengalokasikan sebagian aset tanahnya untuk reforma agraria sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Cipta Kerja.

### Saran

keberadaan Bank Tanah diperlukan sebagai instrument pemerintah untuk menjamin ketersediaan tanah bagi kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, serta reforma agraria. Dengan hadirnya bank tanah, masyarakat di harapkan lebih mudah mendapatkan keadilan dalam memiliki hak atas tanah yang mereka miliki. Dengan begitu, mereka dapat memanfaatkan aset tanah yang mereka miliki untuk kebutuhan hidup di masa yang akan datang.

Pembentukan bank tanah yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang Cipta Kerja memerlukan peraturan turunan terkait dengan tata kelola dan mekanisme pengelolaan dan pendistribusian tanah. Mengingat badan bank tanah sudah menjadi amanat dari undang-undang dan akan ditindaklanjuti dengan lahirnya bank tanah melalui peraturan pemerintah, maka penyusunan peraturan turunannya harus segera disiapkan. Peraturan yang lengkap terkait bank tanah akan mempermudah penyelenggaraan bank tanah dan tercapainya misi pembentukan bank tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arba, H.M.2015. *"Hukum Agraria Indonesia"*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- Frank S. Alexander, 2015, *Land Banks dan Land Banking, Center For Community Progress, Flint*, (Selanjutnya disebut Frank S. Alexander II),
- Fx. Sumaja, 2020, *Politik Hukum Agraria*, Bandar Lampung: Universitas Grafika. Lampung.

- Maria SW Sumardjono, 2020, *Agenda yang Belum Selesai: Refleksi atas Berbagai Kebijakan Pertanahan*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Marsoen, Sudjarwo dkk, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*. Jakarta: Renebook, 2015.
- Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Permata Aksara 2015),
- Muhammad Ilham Saputra, 2015, *Reforma Agraria di Indonesia*, Jakarta: Sinar Sebagai Solusi Permasalahan Pengadaan Tanah. STPN.
- Setiowati dan Arief Syaifullah. 2019. *Uregensi Dokumen Perencanaan*
- Siska Kusumo, 2015. "Bank Tanah Untuk Pembangunan Berkelanjutan Fokus Editorial Prinsip-Prinsip Bank Tanah Peta Jalan Pembentuk Bank Tanah Kajian Struktur Kelembagaan Bank Tanah di Indonesia." Jakarta Pusat, Redaksi. Yogyakarta
- Supriadi. 2019. *Hukum Agraria*. Cet. ke-9. Sinar Grafika. Jakarta.
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Cet. ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta,
- Winahayu Erwiningsih dan Fakhrisya Zaili Sailan. 2019. *Hukum Agraria Dasar-dasar dan Penerapannya*. FH UII Press. Yogyakarta.

## **B. Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Pokok Agraria
- UU Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

## **C. Jurnal**

- Abdullah, M. T. (2020) Model Public Private Partnership Penyediaan Infrastruktur Pelayanan Publik: Pengalaman Indonesia dan India, Publik (*Jurnal Ilmu Administrasi*), Vol. 9, No.2.
- Al Zahra, F. (2017) 'Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan', *Arena Hukum*, Vol.10, No.3
- Alfansyuri, E., Amri, S. and Farni, I. (2020) 'Analisa Ketersediaan Tanah (Land Banking) Untuk Perumahan Dan Pemukiman Dengan Sistem Informasi Geografis Di Kabupaten Tanah Datar', *Jurnal Ilmiah Rekayasa Sipil*, Vol.17, No.1,
- Arrizal, N.Z. & Wulandari, S. 2020. Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Jurnal Keadilan*, Vol. 18, No. 2,
- Brown, Alice, dan Benjamin White. (2019) "The Role of Land Banks in Sustainable Land Management: Case Studies from Around the World." *International Journal of Land Use and Environmental Management*, Vol. 25, No. 1,
- Chandra Darusman S., "Pelaksanaan Pemberian Hak Guna Usaha Kepada PT. Bumi Flora di Kecamatan Banda Alam Kabupaten Aceh Timur, Skripsi Hukum, Universitas Syiah Kusla, Banda Aceh,
- Elita Rahmi. Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realinas Pembangunan Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.10 No.3

- Fatima Al-zahra, Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan, *Jurnal Hukum*, Universitas Nurul Jadid,
- Hadi Arnowo, 2022 Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah, *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol. 2 No.9
- Hadyan Iman Prasetya, 2018 Pengelolaan Tanah Negara Oleh Pihak Ketiga Ditinjau Dari Perspektif Hukum Pertanahan Dan Perbendaharaan Negara, *Simposium Nasional Keuangan Negara*,
- Hakim, A. L. (2019) 'Strategi Pengembangan Kawasan Perdesaan: Studi di Kabupaten Pandeglang', Sawala: *Jurnal Administrasi Negara*, Vol.7, No 1,
- Kelsa Kangnata, 2021. Skripsi: "Tinjauan Hukum Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 tahun 2020 Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria. Fakultas Hukum. Universitas Sumatra Utara Medan
- Nurul, S. et al. (2019) 'Key criteria for land bank investment', *Internasional Journal Of Real Estate Studies*, Vol.13. No.1
- Perjanjian Nomine Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok, *Jurnal Akta*, Vol.5 No.1
- Robinson, Peter, dan Maria Garcia. (2017), "Land Banking and Urban Development: A Legal Perspective." *Urban Law Journal*, Vol. 39, No.2,
- Smith, John. (2020, )"The Legal Framework of Land Banks: A Comparative Analysis." *Journal of Land Law*, Vol. 45, No. 3,

#### **D. Website**

- Andi Hartik, *Pembebasan Lahan Berlarut, Malang Usulkan Pemindahan Proyek Pintu Tol Malang-Pandaan*, dalam (<http://regional.kompas.com/read/2016/09/30/07032441/>), diakses tanggal 7 Oktober 2023 Pukul 10:06 WITA
- Fitri Sartina Dewi. 2020. "BPN Targetkan Bank Tanah Segera terbentuk, Ini Sumbernya". <https://ekonomi.bisnis.com/https://bhpengayoman.umpar acid/konsep-bank-tanah-dalam-undang-undang-cipta-kerja/>, diakses tanggal 25 agustus 2023 <https://ekonomi.bisnis.com/read/20211231/47/1483860/resmi-dibentuk-ini-struktur-danfungsibank-tanah>, diakses tanggal 25 oktober 2023, pukul 23.00 WIB
- Suhaiela Bahfein. 2021. "25.000 Hektar Bakal Jadi Obyek Pertama Bank Tanah. <https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/31/190000921/25.000-hektar-bakal-jadi-obyek-pertama-bank-tanah>. Diakses pada 5 agustus 2022 pukul 16:1