

Urgensi Pendirian Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja Berdasarkan Perspektif UUPA

Della Angelica Putri¹, Sri Setyadji²

^{1,2} Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

e-mail: dellaangelicaputri@gmail.com¹, ebes.sriadji@gmail.com²

Abstrak

Penulisan jurnal ini mengkaji tentang pendirian Lembaga Bank Tanah dalam UUCK. Tujuan penulisan ini ialah bertujuan untuk mempelajari bagaimana konsep pendirian bank tanah serta bagaimana keberadaan bank tanah berdasarkan hukum di Indonesia. Tulisan ini ditulis dengan menggunakan penelitian hukum normative, yaitu berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sejak diresmikannya Undang-Undang Cipta Kerja sebagian besar masyarakat berpendapat kurang setuju diberlakukannya Undang-Undang tersebut. Masyarakat menilai bahwa tata cara pembuatan Undang-Undang ini tidak sesuai dengan pedoman yang baku dan masyarakat menilai bahwa Undang-Undang Omnibus adalah sebuah peraturan yang cacat formil. Bagian isi dari Undang-Undang Cipta Kerja yang menimbulkan kontroversi adalah mengenai pertanahan yang diatur dalam BAB VIII. Undang-Undang Cipta Kerja membentuk suatu lembaga badan khusus untuk mengelola pertanahan di Indonesia yang dikenal dengan Badan Bank Tanah. Latar belakang didirikan lembaga bank tanah ini ialah untuk mengatasi permasalahan tentang penyediaan tanah untuk keadilan dan kepentingan bersama. Bank tanah memiliki arti sebagai cadangan tanah untuk menghindari spekulasi tanah. Bank tanah merupakan wujud sarana manajemen yang dibentuk pemerintahan dalam mengontrol pasar serta menjaga kestabilan tanah pasar lokal.

Kata kunci: *Bank Tanah, Cipta Kerja, Tanah*

Abstract

This research writing examines the establishment of the land Bank Agenci on the law Omnibus. The aim of the journal is the examine in concept of establishing a land bank and how land bank exist in Indonesia. This research uses normative legal research methods, namely based on statutory regulations. Since the inauguration of the Omnibus Law the public considers that the process of forming this law is not based on standard guidelines and the public considers that the Omnibus Law s formally flawed law. One of the parts of the Omnibus Law that has caused contoversy ia regardung kand which is regulated in CHAPTER VIII. The Omnibus Law creates a special agency to manage land in Indonesia known about a Land Banking. The background to the conformation of this land bank instution was to overcome problems regarding the provision of land for justice and the common goog. Land Bank are a form of management system established by the government to control the market and maintain the stability of the lokal land market.

Keywords: *Land Bank, Omnibus Law, Land*

PENDAHULUAN

Tanah ialah suatu bagian fundamental didalam kehidupan makhluk hidup terutama untuk manusia yang memanfaatkan tanah untuk dijadikan tempat tinggal serta untuk menunjang faktor ekonomi. Indonesia merupakan negara agraris dimana tanah kedudukan tanah berperan penting dalam kehidupan sehari-hari. Banyaknya peran dan fungsi tanah menyebabkan munculnya berbagai permasalahan yang ada di Indonesia begitu kompleks,

salah satunya ialah permasalahan tentang tanah. Menyadari bahwa kedudukan tanah sangat penting bagi masyarakat maka dari itu perlu dibentuknya suatu peraturan undang-undangan mengenai tanah untuk mengatasi segala masalah yang timbul mengenai kasus tanah di Indonesia. Pada Tahun 1960, Preside pertama RI bapak Ir. Soekarno mengesahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian disebut sebagai UUPA.

Kehadiran Undang-undang tersebut membuat suatu perubahan terhadap peraturan agraria yang menghapuskan peraturan sebelumnya yakni peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Belanda yang diketahui sebagai kebijakan ekonomi liberal. Di dalam UUPA disebutkan bahwa definisi dari agraria yang memuat sebagai berikut : bumi (tanah), air, serra seluruh kekayaan alam yang termasuk ruang angkasa. Tujuan dari UUPA sendiri ialah bertujuan untuk menwujudkan keadilan serta kemakmuran masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan.

Seiring bertambahnya penduduk menyebabkan minimnya tanah untuk pembangunan serta tingginya harga tanah yang sering dikeluhkan oleh masyarakat. Namun sayangnya, lahan pertanahan yang berada di Indonesia ini sering dijumpai banyak yang terlantar serta tidak jelas penggunaannya, tanah yang terlantar seringkali disalahgunakan serta dimanfaatkan sebagai objek spekulasi. Jika permasalahan seperti ini dibiarkan terus menerus akan menyebabkan semakin berkurangnya lahan tanah untuk kepentingan pembangunan serta memperlambat pertumbuhan ekonomi serta mengancam kesejahteraan masyarakat. Oleh sebab itu, pada tahun 2020 pemerintah memutuskan dan meresmikan Undang-Undang No. 11/ 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) kini diubah dan diperbaharui menjadi Undang-Undang No. 6/2023.

Di dalam Undang-Undang Cipta Kerja banyak sekali aturan baru termasuk aturan pengelolaan tanah. Pasal 125 UUCK menyebutkan bahwa pemerintah pusat membentuk suatu badan yang dikhususkan untuk mengelola tanah yang kemudian disebut sebagai lembaga Bank Tanah. Presepsi bank tanah didambakan dapat mempermudah urusan pemerintah dalam merencanakan program hunian rakyat. Dengan presepsi bank tanah tersebut, pemerintah dapat meningkatkan ketersediaan tanah untuk rakyat serta melakukan pembangunan yang nyaman dan terjangkau oleh rakyat. Oleh sebab itu, konsep bank tanah harus segera diaktualkan agar tidak ada kartelisasi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. Berdasarkan permasalahan hal ini, penulis berminat untuk mempelajari lebih dalam konsep didirikannya lembaga Bank Tanah di Indonesia selain di Indonesia lembaga ini telah diberlakukan di beberapa negara maju lainnya.

METODE

Dalam jurnal ini digunakan jenis penelitian yang menggunakan metode penelitian normative yang merupakan pendekatan penelitian melalui penggunaan pendekatan perundang-undangan terkait, dan doktrin hukum. Selain itu, dalam jurnal ini bertujuan untuk mendapatkan kebenaran kohorensi dengan cara melihat apakah suatu aturan hukum sudah berjalan dengan baik atau tidak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian

Indonesia dikenal sebagai negara agraris dikarenakan keseluruhan penduduknya memanfaatkan tanah. Bumi atau Tanah menjadi obyek sumber daya alam yang memiliki kedudukan yang begitu fungsional didalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, pentingnya tanah dalam kehidupan sehari-hari masyarakat diperukan suatu lembaga pemerintahan untuk mengatur kekuasaan dan penggunaan tanah di Indonesia. Pada tahun 2020 masyarakat Indonesia dibuat terkejut karena Pemerintah meresmikan sebuah aturan Undang-Undang Nomor 11/2020 yang kini diubah menjadi Undang-Undang No. 6/2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dengan salah satu tujuannya untuk menjawab

permasalahan tata kelola pertanahan yang teruat dalam Pasal 125 - Pasal 135 disebutkan bahwa Pemerintah membentuk suatu badan hukum yang dinamakan sebagai Bank Tanah.

Pengertian Bank ialah suatu badan usaha yang bertujuan untuk mengelola atau menaungi dana masyarakat yang berwujud simpanan lalu dilabuhkan kepada masyarakat dalam wujud kredit maupun wujud lainnya. Sedangkan pengertian tanah ialah permukaan bumi sebagai tempat makhluk hidup melakukan kegiatan sehari-hari. Untuk pengertian Bank tanah dibedakan menjadi 2 (dua) yakni secara umum dan secara khusus. Secara umum, Bank Tanah didefinisikan sebagai aktivitas yang dilakukan lembaga pemerintahan dalam penyelenggaraan, menyalurkan serta memastikan ketersediaan tanah. Lalu, pengertian secara khusus Bank Tanah ialah aktivitas yang bertujuan untuk mengembangkan industri, memastikan ketersediaan atas tanah, memperbaiki daerah perkotaan, serta membangun fasilitas umum ataupun membangun perumahan.

Lembaga Bank tanah menjadi salah satu prasarana yang dibentuk pemerintah guna mengupgrade pemanfaatan tanah. Pembentukan bank tanah memerlukan kontribusi dari berbagai pihak antara lain sebagai berikut Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) serta Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan. Adapun beberapa tujuan dibentuknya bank tanah, salah satunya ialah untuk mengurangi mafia tanah yang melakukan penjualan tanah dengan harga tinggi untuk kepentingan individu.

Sejak diundangkannya UU Cipta Kerja (sebatas pengaturan Perbankan Tanah) masih terdapat tanggapan pro dan kontra, pemerintah membuka kesempatan kepada masyarakat untuk memberikan masukan guna penyempurnaan pengaturan Perbankan Tanah dan masukan Perbankan Tanah lainnya serta peraturan turunan. Peraturan Perbankan Tanah perlu ditinjau dari konsep konstitusi pertanahan, agar pelaksanaan undang-undang dan peraturannya selaras dengan tujuan berdirinya Negara Indonesia. Pemberlakuan Undang-Undang dengan pemahaman yang hanya menggunakan satu sudut pandang dari generasi ekonomi, justru dapat menimbulkan permasalahan pertanahan di kemudian hari, karena jauh dari tujuan Negara Republik Indonesia. Perlu dikaji harmonisasi peraturan Perbankan Tanah khususnya di bidang pertanahan dan tata ruang, terutama untuk mengantisipasi permasalahan kekhawatiran mekanisme pelaksanaan Perbankan Tanah ke depan justru cenderung berpihak pada pihak swasta, oleh karena itu tidak memenuhi prinsip keadilan rakyat.

Bank Tanah merupakan wujud dari pengelolaan sumber daya alam yang berwujud bumi(tanah) yang hakiki untuk mengembangkan produktivitas penggunaan lahan. Metode yang dipakai Lembaga bank tanah ialah pengendalian serta menstabilkan tanah pasar lokal. Oleh sebab itu diperlukan peraturan yang menjadi landasan hukum praktik Bank Tanah di Indonesia serta aturan hukum mengenai lembaga yang berkuasa dalam pelaksanaan praktik lembaga pertanahan tersebut.

Sumber tanah yang diperoleh Lembaga Bank Tanah bersumber dari tanah yang terklasifikasi dan terdaftar di lembaga pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). tanah tersebut biasanya berupa tanah yang ditelantarkan, tanah aset pemerintah, tanah bekas hak *erfpatch*, tanah yang berletakan jauh dengan pemiliknya, tanah fasilitas social dan atau/umum, tanah aset milik BUMN dan atau/BUMD, dan tanah hasil penyitaan.

Sesuai dengan aturan Undang-Undang No. 11 /2020 tentang Cipta Kerja (yang kini diubah menjadi Undang-Undang Nomor 6/2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2/2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang) mengupayakan solusi terkait hal tersebut, yaitu pembentukan bank tanah untuk menjamin ketersediaan lahan yang dapat didistribusikan untuk penggunaan di waktu yang akan datang. Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (yang kini diubah menjadi Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang) memberikan solusi terkait pendirian bank tanah yang bertujuan guna menjamin ketersediaan lahan untuk dapat dialokasikan dalam pemanfaatan untuk dalam beberapa tahun kedepan.

Landasan pembentukan bank tanah diperlukan karena negara mempunyai kewenangan atas kepemilikan serta memenuhi kewajibannya untuk menciptakan

kesejahteraan bagi rakyat Indonesia sebagaimana tercantum dalam amanat pembukaan dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Adapun penataan bank tanah sesuai UUCK tahun 2023. konsep penerapan Bank Tanah di Indonesia dapat diwujudkan dengan menggunakan mekanisme yang ada dalam pengadaan tanah hak rakyat dan penetapan pemerintah atas tanah milik negara.

Pembentukan Lembaga Bank Tanah memerlukan bantuan kerjasama dengan kementerian agraria dan Tata Ruang serta Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dimana peran kementerian tersebut berfungsi untuk membeli tanah sebelum dibangunnya infrastruktur cara tersebut dinilai dapat meminimalisir adanya makelar/mafia tanah. Berdirinya Bank Tanah terdiri dari seberapa luasnya tanah yang dibeli, cara mengambil tanah tersebut, metode dalam memperoleh tanah yang berasal dari kegiatan jual beli ataupun berasal dari tanah yang ditelantarkan, cara pembiayaan, serta status tanah apakah tanah tersebut dibeli dengan tujuan dijual kembali atau untuk disewakan saja.

Selain itu, bank tanah tidak hanya diperuntukkan bagi pembangunan kepentingan umum yang bertujuan untuk mencari keuntungan, namun juga bertujuan untuk mensupport program-program yang ada untuk Kepentingan Sosial dan reforma agraria yang memiliki sifat menguntungkan.

Sumber pengadaan tanah pada Bank Tanah sebagian mempunyai kemiripan dengan objek redistribusi tanah pada Peraturan Presiden No. 86/2018 tentang Reforma Agraria, lembaga Bank Tanah menjamin ketersediaan lahan untuk reforma agraria. Dari segi sumber pengadaan tanah dan jaminan ketersediaan tanah dinilai sudah ada harmonisasi antara UU Cipta Kerja, Peraturan Perbankan Tanah dan Peraturan Presiden Nomor 86 /2018.

Reforma Agraria merupakan sebuah perancangan kembali tentang bagian penguasaan, kepemilikan, tata cara penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang harus adil melalui tata cara Pengelolaan Aset dan dilengkapi dengan Pengelolaan Akses untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia. Tanah Reforma Agraria, adalah tanah yang dikuasai negara dan/atau menjadi milik masyarakat untuk didistribusi atau disahkan. Reforma Agraria mempunyai beberapa tujuan yaitu :

- a. Mengurangi timpang tindih penguasaan dan kepemilikan tanah guna mewujudkan keadilan
- b. Penanganan masalah dan kontra Agraria
- c. Mewujudkan sumber kemakmuran
- d. Menciptakan warga negara berlandaskan agraris melalui regulasi
- e. Kekuasaan, kepemilikan, kegunaan dan pemanfaatan Tanah
- f. Menambah lapangan pekerjaan guna meminimalisir angka kemiskinan sosial
- g. Meningkatkan akses masyarakat sebagai sumber ekonomi
- h. Menambah peningkatan nilai ketanahan serta kedaulatan pangan
- i. Meningkatkan dan melestarikan kualitas sumber daya.

Objek redistribusi lahan yang telah diatur sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 86 /2018 antara lain:

- 1) Redistribusi Lahan pertanian
- 2) Redistribusi lahan non-pertanian.

Namun terdapat peluang terjadinya disharmoni dalam pelaksanaan pembagian tanah. Sebagian pasal dalam UU Cipta Kerja dan aturan Perbankan Tanah lebih banyak mengatur tentang pembangunan guna kepentingan umum, peningkatan perekonomian, dan investasi. Tanah yang diperoleh dari objek Reforma Agraria, baik yang mekanismenya langsung melalui redistribusi tanah, baik dari segi pertanian ataupun non pertanian, apakah harus dikumpulkan ke Bank Tanah, diberikan Hak Pengelolaan, dan dapat dibagikan kepada pihak-pihak yang membutuhkan.

Konsep Bank Tanah

Dari segi skalanya, maka bank tanah yang ada di dalam negeri perlu dikaji untuk melihat bagaimana cara menetapkan dan mempraktikkan konsep bank tanah, hingga dapat

mengetahui pandangan yang terang untuk mengemukakan bank tanah yang dapat diterapkan di Indonesia. bank tanah dapat dilihat dari 4 (empat) indikator meliputi:

- a. Peraturan Bank Tanah, peraturan mengenai lembaga Bank Tanah di Indonesia diatur di dalam Undang-Undang Cipta Kerja, PP No. 64/2021 tentang Bank Tanah, Perpres No. 113/ 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah
- b. Bank Tanah juga diterapkan oleh beberapa negara maju seperti contoh Netherlands, di negara ini terbagi sifat bank tanah menjadi 2 (dua) yaitu bank tanah yang bersifat vertical dengan dibawah kekuasaan 2 parlemen pemerintahan yang berbeda-beda. Keseluruhan bank tanah diatas ialah wujud dari bank tanah rakyat, yang menyebabkan asal muasal pendanaannya asli berasal dari pembiayaan pemerintah tanpa adanya ikut andil dari pihak lain. bank tanah pertama yang kemudian dikenal sebagai patung Layanan Domain berdiri pada tahun 1841 dibawah kekuasaan Menteri Keuangan. Tata kelola Bank Tanah ini bersifat desentralisasi dengan cabang yang tersebar di beberapa wilayah , bank tanah bertugas mengelola tanah pertanian dengan luas 80.000 haektare dengan kewajiban pokok yang terdiri dari berikut ini: (1) Kewenangan guna Pembangunan pertanahan yang diberlakukan oleh pihak yang berwenang, (2) pengelolaan tanah milik pemerintah, (3) penjualan tanah kepada pemerintah. Kemudian Sekitar pertengahan abad ke-20 diciptakan pula badan kelola atas tanah pemerintah yang berikutnya dengan diberi nama Wieringermeer atau yang dikenal sebagai sebutan *Service of Issellake Polders* (RIJP). Badan ini berdiri di areal lembaga pertanian Perhubungan dan Air yang bertujuan membangun dan mengatur lahan baru berupa lahan kering/kosong. Salah satunya Danau yang terkenal paling luas di dunia yaitu Flevopolder yang dibawah kewenangan oleh lembaga pemerintahan dan sedang dalam proses pengembangan. Kedua bank tersebut memiliki tanah oleh Pemerintah Belanda merupakan bank tanah berjenis publik yang secara otomatis berwenang menguasai tanah yang mutlak dimiliki oleh negara yang tidak dimiliki pihak lain. Di Indonesia terbagi 2 (dua) jenis bank tanah yaitu bank tanah umum yang berfungsi untuk menyediakan tanah untuk umum jenis bank tanah ini dijalankan oleh lembaga pemerintahan untuk mendapatkan tanah yang ditelantarkan. Bank tanah umum diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan tanah guna pembangunan umum di masa depan meski saat pengadaan tanah atau penghimpunan tanah belum pasti ditentukan apakah tanah tersebut digunakan dikemudian hari, dan ada pula bank tanah khusus berfungsi menyediakan tanah untuk kepentingan komersial seperti pembaruan perkotaan, untuk mengembangkan industri, dan membangun perumahan kelas menengah ataupun sederhana serta pembangunan fasilitas umum, jenis bank tanah seperti ini sudah ditentukan waktu pengerjaannya akhirnya bank tanah khusus sering diketahui juga sebagai lembaga bank tanah proyek.
- c. Pihak-Pihak Bank Tanah, dengan dibedakan menjadi bank tanah publik yang meliputi : (1) lembaga bank tanah diperoleh dari upaya atribusi, (2) lembaga bank tanah yang diperoleh dari sesama lembaga pemerintahan, dan (3) aktivitas bank tanah yang merupakan komponen dari rancangan pertanahan nasional. Sedangkan bank tanah camputan merupakan kerja sama antara lembaga bank tanah dengan pihak non pemerintahan sebagai investor atau dengan lembaga masyarakat non-profit.
- d. Obyek bank tanah, perolehan tanah kemudian didaulatkan sebagai obyek bank tanah yang terdiri sebagai berikut: (1) tanah yang ditelantarkan, Menurut Pasal 1 ayat (6) Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar , tanah terlantar ialah tanah yang hak atas tanahnya telah dialihkan kepada pemerintahan meliputi hak milik, HGU, HGB, hak pakai, hak mengelola, perolehan tanah yang tidak dimanfaatkan penggunaannya. (2) tanah bekas hak *erfpacht* menurut Pasal 720 BW yang dimaksud *erfpacht* ialah hak kebendaan untuk memanfaatkan sebidang tanah orang lain sebagai ganti membayarkan hutang kepada pemilik tanah. (3) tanah milik BUMNegara atau BUMDaerah yang tidak atau belum dipergunakan. (4) tanah hak milik dewan pemerintahan non departemen atau pemerintah setempat yang belum dipergunakannya lahan tersebut. (5) tanah milik bangsa yang bersumber dari hapusnya suatu hak atas tanah. (6) tanah sarana social atau general yang diberikan kepada

developer. (7) tanah fasilitas sosial atau umum berasal dari konsolidasi tanah. (9) tanah *ab sentee* merupakan tanah yang terletak jauh dengan pemiliknya. Objek tanah dapat dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum, infrastruktur, pengembangan daerah, memajukan desa dan mempertahankan pangan, untuk kepentingan industri atau bisnis properti dan juga untuk pencegahan bencana alam.

e. Mekanisme pengelolaan bank tanah berdasarkan Hukum Belanda mencakup dari 3 (tiga) tahap, yaitu tahap pengumpulan tanah, tahap pengelolaan tanah, dan tahap pendistribusian tanah. Land Company Dienst Program Landelijk Gebied sebagai pusat dari pelaksanaan land banking di negara tersebut, membagi perbedaan metode pengumpulan dan pengelolaan hingga pendistribusian tanah yang dikategorikan sebagai berikut :

- 1) Tahap mengumpulkan tanah oleh *Exchange Land Banking*, dimana tanah buruh tani dibeli guna disisihkan dalam beberapa waktu, tiba-tiba terjadinya tukar-menukar. Hal ini dimaksudkan untuk perkembangan struktur pertanian ke pedesaan.
- 2) Tahapan kelola atas tanah dengan Instrumen Keuangan, dimana bank tanah memberikan hak sewa tanah dalam kurun bebrapa waktu dan/atau selamanya kepada buruh tani atau pihak lain untuk memelihara tanah sistem. Hal ini masih belum banyak digunakan pada sektor pertanian. Namun kategori ini belum diketahui atau digunakan pada sektor pertanian.
- 3) Tahapan penyaluran tanah dimana lembaga Bank Tanah bertindak sebagai Pengembang, dimana bentuk aktivitas beralih tugas dari daerah tertentu sebagai hasil pendapatan. Fungsi tanah dimanfaatkan guna pembangunan pemukiman (*real estate*), pembangunan kota, sumber dari kekayaan alam, wisata dan lain sejenisnya. Umumnya hal seperti ini dipergunakan di lingkungan perkotaan besar dan dijalankan oleh sektor swasta sebagai bentuk investasi, dengan merubah wilayah pertanian menjadi wilayah industri. Dengan pembelian sejumlah lahan, digadang dapat merubah fungsi dan sistem tata ruang yang dapat digunakan dalam peningkatan nilai tanah dan manfaat potensi.

Regulasi aturan undang-undang yang baik wajib melahirkan rasa adil bagi seluruh rakyatnya, melahirkan kedudukan yang proporsional. Pihak inti memiliki peran yang begitu besar dalam pelaksanaan bank tanah masyarakat adalah pemerintahan dan rakyat. Seperti yang dilakukan di negara berkembang lainnya, dalam menjalankan bank tanah publik menimbulkan terjadinya perbuatan hukum berupa pengalihan aset yang terdiri dari hak atas tanah yang dapat berupa jual beli, pertukaran, atau hibah antara pemerintah dan masyarakat. Hubungan hukum yang adil dapat tercipta melalui tata cara, pelaksanaan yang benar, transparan, dan menjamin akuntabilitas. Meskipun seluh warga negara menginginkan terwujudnya keadilan, namun tak semuanya dapat menerapkan dan memahami arti dari keadilan.

Dalam menganalisis ketimpangan sosial dan ketimpangan instrumen pengadaan tanah dalam waktu ini digunakan dalam penyediaan lahan untuk pembangunan infrastruktur berbagai kepentingan umum, penulis menggunakan teori keadilan sosial dalam Islam. Selanjutnya teori tersebut digunakan untuk melihat kesejahteraan yang timbul dan diharapkan masyarakat dari penggunaan *concept* bank tanah di Indonesia, hal ini sebagai resolusi untuk menghindari dampak mengakibatkan kerugian dan timpangtindih bagi penyediaan tanah dalam pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Lembaga Bank Tanah dapat dilaksanakan pihak lembaga publik ataupun organisasi swasta dan juga campuran antara keduanya yang masih berasalkan dari jenis bank tanah yang dibentuk. Jenis ini akan berhubungan dengan pihak yang ikut adil dalam pembiayaan lembaga Bank Tanah. Bank Tanah dibagi menjadi 2 jenis yaitu Bank Tanah Umum (*general*) dan Bank Tanah Khusus.

Secara konseptual, Lembaga Bank Tanah mempunyai persamaan dengan Bank Konvensional dimana konsep kedua bank ini mempunyai fungsi intermediasi, Bank Konvensional menghimpun dan menyalurkan uang, sedangkan Bank Tanah menghimpun dan menyalurkan tanah. Melalui konsep Bank Tanah inilah yang membantu pemerintahan

dalam mengatur pertanahan dan menyalurkan tanah dalam bentuk sewa dan lain sebagainya kepada masyarakat yang dapat meningkatkan ekonomi.

Terkait dengan praktek bank tanah, keadilan social tersebut berpusat pada adanya kesamaan kemungkinan atas kepemilikan tanah untuk keseluruhan masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang bekerja sebagai petani yang tidak mempunyai tanahnya sendiri serta masyarakat yang memiliki pendapatan kurang, guna mendapatkan kepemilikan hak tanah menggunakan cara redistribusi tanah yang menjadi satu program unggulan bank tanah. Redistribusi tanah dalam bank tanah bermaksud untuk memberikan keleluasaan yang sebesar-besarnya kepada warga negara miskin yang tidak mempunyai kesempatan untuk memiliki tanah akibat meningkatnya harga tanah di Indonesia. Redistribusi tanah termasuk kedalam komponen dari program reforma agraria dengan maksud tujuan untuk mensejahterakan petani di Indonesia. Pasal 4 huruf (g) Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 menjelaskan bahwa agraria/sumber daya alam yang terdiri dari bumi(tanah), air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya mengandung kekayaan nasional yang wajib diolah dan dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk generasi milenial ataupun generasi beberapa tahun yang akan datang guna mewujudkan rasa adil dan makmur untuk rakyat Indonesia.

Tinjauan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam fungsi Bank Tanah dalam peraturannya Pasal 3 ayat (1) c adalah pengadaan tanah. Pengadaan Tanah dalam Pasal 9 peraturan Bank Tanah disebutkan dilakukan melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Konsep penjaminan Land Banking terhadap ketersediaan tanah untuk kepentingan umum berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun dalam pelaksanaannya dapat menimbulkan peluang disharmoni, padahal dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:

- a) Rencana
- b) Persiapan
- c) Penerapan
- d) Penyerahan Hasil

Pasal 14 UUD nomor. 2/2012 mengatur bahwa aparat pemerintahan yang membutuhkan tanah wajib membuat rencana mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan dalam peraturan Bank Tanah dijelaskan mengenai kewenangan Bank Tanah ialah untuk menyusun rencana induk kawasan.

Tinjauan kawasan pertanian dalam Pasal 10 Peraturan Perbankan Tanah meliputi Pengelolaan Tanah terdiri dari kegiatan pengembangan tanah. Pasal 11 ayat (2) menyatakan bahwa pengembangan pertanahan dapat berupa pengembangan areaa industri, area tempat wisata, perumahan atau pemukiman, pertanian, perkebunan, dan pengembangan lainnya yang serupa dengan kegiatan Perbankan Tanah. Adapun pengertian dari "pembangunan kawasan terpadu" ialah pembangunan kawasan berdasarkan berbagai fungsi terpadu dalam suatu kawasan yang terdiri atas:

1. Pengembangan kawasan terpadu dengan sistem transportasi/ Transit Oriented Development
2. Pengembangan kawasan berbasis pertanian/agropolitan
3. Pengembangan kawasan berbasis perikanan/minapolitan
4. Pengembangan kawasan berbasis transportasi udara/aerocity

Dalam konsep pembangunan berkelanjutan, selain memperhatikan pertumbuhan ekonomi, juga perlu memperhatikan ketahanan pangan. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengalokasian ketersediaan lahan untuk Pertanian Pangan Berkelanjutan. Land Banking diperlukan untuk mengakomodir ketersediaan lahan untuk Sustainable Food Farm, hal tersebut sejalan dengan aturan yang ada dalam UU Cipta Kerja Pasal 44 ayat (2). sebagai upaya mewujudkan untuk kepentingan umum dan Proyek Strategis Nasional, Lahan buruh

tani Pangan ya berkelanjutan dapat dipindahtugaskan dan dilakukan berdasarkan ketentuan aturan perundang-undangan.

Pada ayat (3) disebutkan bahwa alih fungsi lahan peruntukan menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Melakukan studi kelayakan strategis
- b. Menyusun rencana perubahan penggunaan lahan
- c. Melepaskan hak milik dari pemiliknya
- d. disediakan lahan pengganti untuk Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang telah dikonversi.

Tinjauan pelaksanaan Bank Tanah terhadap Peraturan Penataan Ruang (UUD Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, 2007) telah menunjukkan harmonisasi, yang menyatakan bahwa:

"Penggunaan lahan dalam penataan ruang untuk pembangunan prasarana dan sarana untuk kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama kepada Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima peralihan hak atas tanah dari pemegangnya."

Dari beberapa tinjauan harmonisasi peraturan bank tanah dan peraturan terkait, terlihat adanya harmonisasi dan disharmoni antara keduanya. Oleh karena itu, keberadaan Land Banking perlu dikontrol secara ketat sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah dan pelaksanaannya, sehingga jelas bahwa keberadaan Land Banking tidak membingungkan masyarakat, di bidang keuangan, yang selama ini dikenal masyarakat sebagai Bank Tanah. asas kehati-hatian, asas saling menghormati, dan asas keadilan.

Hak Atas Tanah

Substansi UU Cipta Kerja tentang pertanahan hendaknya menitikberatkan pada pertanahan, kepastian hukum dan memberikan rasa adil bagi para pemilik hak. Peranan tanah dalam memberikan manfaat bagi warga negara Indonesia tidak boleh dikesampingkan, karena mempunyai manfaat bagi investor besar dan kecil, korporasi dan masyarakat adat, petani dan penjelajah. Dengan demikian masyarakat Indonesia akan kembali menjadi tuan atas tanahnya sendiri dan kepastian hukum dapat tercapai. Hak-hak atas tanah disebutkan dalam UUPA yang terdiri dari :

- a. Hak Bangsa atas tanah yang menjadi hak atas tanah tertinggi dikarenakan hak ini mencakup seluruh tanah yang ada di dalam wilayah Indonesia , berdsarkan Pasal 1 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa tanah yang berada di wilayah Indonesia ialah tanah bersama.
- b. Hak Menguasai Negara merupakan perwujudan pelaksanaan tugas dari hak bangsa atas tanah, dijelaskan pada undang-undang pertanahan nasional Pasal 2 ayat (1) bahwa rakyat bangsa Indonesia tidak mungkin dapat melaksanakan pengelolaan tanah bersama, maka dari itu pelaksanaannya disersahkan kepada NKRI sebagai kekuasaan rakyat Indonesia.
- c. Hak Ulayat Masyarakat Adat, dimana kewenangan ini dijabarkan dalam Pasal 3 Hukum Pertanahan Nasional . Hak ulayat ialah kewenangan suatu masyarakat yang masih menganut aturan adat yang sehubungan dengan tanah yang berada di wilayahnya. Munculnya berbagai permasalahan terkait hak ulayat maka dibentuklah suatu peraturan perundangan untuk mengatasi permasalahan yang ada, peraturan perundang-undangan ini ialah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 tentang Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Secara umum, hak ulayat masyarakat hukum adat memiliki impact yang cukup besar dalam pembangunan agraria di Indonesia. Perolehan atas tanah di dalam hukum adat dapat dikuasai dengan cara membuka tanah dengan konkrit jika masyarakat adat memiliki hak atas tanah itu sendiri.
- d. Hak Perseorangan atas Tanah yang meliputi : (1) kewenangan atas tanah merupakan kewenangan yang diberi kepada pemegang hak untuk mendapatkan, memanfaatkan tanah miliknya,, (2) Hak Tanah wakaf merupakan tanah seseorang

yang memberikan tanah miliknya secara sebagian atau keseluruhan kepada orang lain, (3) Hak Tanggungan merupakan hak jaminan berupa tanah sebagai bentuk pelunasan hutangnya, (4) Hak Milik ialah hak atau kewenangan turun temurun yang paling kuat yang dapat dikuasai seseorang atas tanah.

Dari fungsi tugas tersebut, sebenarnya pelaksanaan pengadaan dan pengelolaan tanah mampu memberikan solusi terhadap permasalahan sebagaimana dimaksud pada awal pembahasan, yaitu dengan: Pertama, Bank Tanah sebagai solusi permasalahan perizinan dan birokrasi yang berbelit-belit. Mekanisme Bank Tanah pada dasarnya menggunakan bentuk kelembagaan Badan Layanan Umum (BLU), memunculkan orientasi pada badan pertanahan pemerintah yang fokus pada pelayanan masyarakat dan bukan untuk mencari keuntungan semata (non-profit). Hasilnya, implementasi kebijakan yang tepat muncul ketika langkah-langkah administratif pengadaan tanah dilakukan; Kedua, Bank Tanah dalam mengatasi mekanisme pengadaan tanah yang memakan waktu lama. Masih dengan bentuk kelembagaan BLU yang dianutnya, Bank Tanah dapat menjalankan fungsinya secepat mungkin, karena menganut prinsip berkelanjutan dalam kinerjanya dalam mengelola tanah itu sendiri, Ketiga, Bank Tanah mengatasi pengadaan tanah yang memakan biaya besar, dimana pembebasan lahan pada awalnya membutuhkan banyak biaya, mulai dari biaya overhead, hingga perpajakan. Namun dengan memanfaatkan Bank Tanah tentunya prinsip yang diterapkan adalah prinsip nirlaba, sehingga pengadaan tanah bukan untuk mencari keuntungan melainkan untuk memudahkan masyarakat dalam memanfaatkan tanah tersebut. Dengan demikian, dari mekanisme yang telah dijelaskan di atas, dapat diambil pemahaman bahwa untuk menunjang penanaman modal, pemilik hak atas tanah kelola Bank Tanah berwenang sebagai berikut : (a) menyusun rencana inti, (b) mengakomodasi/memfasilitasi mengenai izin dan memberikan persetujuan untuk berusaha, (c) melaksanakan pengadaan tanah, (d) menentukan biaya pelayanan. dan, keempat kekuatan tersebut dapat menjadi bukti praktis betapa peran Bank Tanah begitu penting dan bermanfaat dalam menciptakan value usaha dan investasi yang bagus, berdasarkan proses pengelolaan dan pengadaan lahan yang tepat sasaran bagi investor.

Berdasarkan penjabaran di atas, maka menurut aturan undang-undang atau regulasi terkait, Bank Tanah jelas akan memberikan manfaat bagi percepatan pembangunan nasional. Namun saat ini fungsi bank tanah tersebut belum dapat dilaksanakan karena pembentukannya masih dalam tahap persiapan. Oleh karena itu, manfaat bank tanah bagi percepatan pembangunan nasional masih harus dibuktikan di beberapa tahun yang akan datang. Lebih lanjut, meskipun dari rangkaian di atas dapat diketahui bahwa Bank Tanah memiliki manfaat bagi pembangunan, namun masih diperlukan pengaturan yang lebih rinci mengenai pelaksanaannya. kewenangan Bank Tanah agar tetap berada dalam koridor agar tidak merugikan masyarakat. Salah satu ketentuan yang jika tidak diatur lebih lanjut berpotensi melanggar hak masyarakat adalah yang tertuang dalam Pasal 7 PP No.64/ 2021. Pasal tersebut mengatur bahwa tanah yang dapat diperoleh Bank Tanah terdiri dari tanah yang ditentukan oleh pemerintah dan/atau pertanahan dari pihak lain, salah satunya bersumber dari tanah yang tertimpa dampak perubahan kebijakan tata ruang.

SIMPULAN

Lembaga Bank Tanah dapat dikatakan berhasil jika mendapatkan dukungan penuh dari masyarakat sekitar dan juga perlunya dukungan peraturan hukum yang diperkuat seperti Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah. Lembaga Bank Tanah tidak hanya bertujuan untuk kepentingan umum melainkan terdapat tujuan lain seperti untuk mendukung kepentingan sosial nirlaba dan program reforma agraria. Bank Tanah juga bertujuan melindungi serta menguntungkan berbagai pihak terutama pihak investor dikarenakan Lembaga Bank Tanah memberikan kepastian hukum kepada penanam modal karena tidak lagi adanya tanah kosong yang ditinggalkan atau disalahgunakan salah satu oknum yang dapat merugikan pihak lain. Selain itu, Bank Tanah melindungi lahan pertanahan yang tidak diurus dengan benar oleh pemiliknya karena menunggu investor untuk bersedia membeli tanah dengan harga yang telah disepakati. Lembaga Bank Tanah tentu dapat

meningkatkan efisiensi tanah dalam hal pengelolaan dan pengoptimalan tanah. Melihat dan memahami konsep Bank Tanah yang memungkinkan untuk digunakan dalam Hukum di Indonesia. Dasar hukum ideal lembaga Bank Tanah berpusatkan dari UUPA bahwa negara memiliki kedudukan yang begitu penting dalam terbentuknya Bank tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Afifah Satrianty, Nadia Maulisa. 2024. *“Peran Badan Bank Tanah sebagai Land Manager Dikaitkan dengan Fungsi Sosial atas tanah.”*
- Damianus Krismantoro. 2022. *“Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia dalam Memberikan Keadilan bagi Masyarakat.”*
- N. Erdiana, B. Santoso, dan M. H. Prasetyo. 2021. *“Eksistensi Bank Tanah terkait Pegadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja.”*
- Evy Indriasari, Erwin Pratama. 2022. *“Keterkaitan Bank Tanah dengan Tanah Terlantar Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja.”*
- Hadi Arnowo. 2022. *“Kajian Teoritis Pengelolaan Bank Tanah dalam Rangka Perwujudan Reforma Agraria”*
- James Palenewen. 2022. *“Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia”*. Widina Media Utama. Bandung.
- Masayu Dewi Puspita, Muhammad Syaifuddin. 2022. *“Bank Tanah Sebagai Upaya Menjamin Ketersediaan Tanah dalam Rangka Ekonomi Berkeadilan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.”*
- Mirnowati Abd Kadir, Husen Alting, Rusdin Alaudi., 2024. *“Kedudukam Bank Tanah dalam Rangka Retribusi Tanah.”*
- Nia Kurniati, Sherly Meilintan Surya. 2023. *“Urgensi Bank Tanah dalam Mendukung Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum.”*
- Ranitya Ganindha. 2016. *“Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat untuk Kepentingan Umum”*.