

Urgensi Bank Tanah dalam Penguasaan Negara atas Tanah di Indonesia: Kajian Konstitusional dan Mekanisme Pengelolaannya

Moh Fachry H Mile

Universitas Negeri Gorontalo, Kota Gorontalo, Provinsi Gorontalo, Indonesia

Email: mohammadfachryhangrainmile@gmail.com

Abstract

The establishment of the Land Bank in Indonesia is a response to the complex issues surrounding land, including limited land availability, conflicting interests, and challenges in land law implementation. The Land Bank is established with the aim of improving land governance, supporting agrarian reform, and promoting the welfare of the people. However, there are several important issues related to the establishment of the Land Bank, including the lack of clarity regarding its philosophy, legal basis, and principles, as well as the urgency of its establishment. Additionally, the legal status and accountability of the Land Bank are not fully defined. In its implementation, the Land Bank utilizes resources from the state or regional budgets, as well as its own revenue and other legitimate sources. Operational activities of the Land Bank are planned on a medium-term and annual basis, and land utilization can be carried out through self-management or collaboration with other parties. The Land Bank also adheres to the nonprofit principle, where the revenue obtained is used for organizational development without distributing profits to the Land Bank's body. The establishment of the Land Bank in Indonesia has the potential to support economic development, but it also raises concerns regarding economic inequality and land injustice, particularly for economically disadvantaged groups. Therefore, proper monitoring and regulations are necessary to ensure that the Land Bank operates in line with its intended goals.

Keywords: Bank, Land Bank, In Indonesia

Abstrak

Pendirian Bank Tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan akses yang lebih luas kepada masyarakat terkait kepemilikan tanah, terutama bagi mereka yang menghadapi kesulitan dalam memperoleh tanah secara individu. Bank Tanah mengumpulkan, mengelola, dan mendistribusikan tanah secara efisien, memfasilitasi akses yang adil dan merata bagi masyarakat. Inisiatif ini juga membantu mengurangi konflik tanah dengan mempromosikan pengelolaan kepemilikan tanah yang transparan dan proses yang jelas dalam alokasi tanah. Selain itu, Bank Tanah dapat berkontribusi pada peningkatan investasi dan pembangunan dengan memberikan akses yang lebih mudah kepada sektor bisnis dan industri, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, dan memajukan sektor-sektor strategis dalam pembangunan nasional. Selain itu, Bank Tanah memainkan peran penting dalam melindungi hak-hak masyarakat, memastikan bahwa mereka menerima perlindungan hukum yang adil dalam hal kepemilikan dan penggunaan tanah. Secara keseluruhan, pendirian Bank Tanah meningkatkan pengelolaan tanah melalui basis data yang komprehensif dan terintegrasi, memberikan informasi yang akurat tentang kepemilikan tanah, penggunaan, dan kondisi tanah, sehingga memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih baik dalam perencanaan pembangunan dan pengelolaan sumber daya alam. Kesimpulannya, pendirian Bank Tanah di Indonesia memiliki potensi untuk meningkatkan akses tanah, mengurangi konflik, mendorong investasi dan pembangunan, melindungi hak-hak masyarakat, dan meningkatkan pengelolaan tanah secara keseluruhan.

Kata Kunci: Bank, Bank Tanah, di Indonesia



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Di era sekarang, pembangunan nasional Indonesia mengalami kemajuan yang sangat pesat. Pembangunan nasional menitikberatkan pada segala bidang yang menopang

kelangsungan pemerintahan Indonesia untuk mendukung kesejahteraan seluruh masyarakat. Tingginya pelaksanaan pembangunan nasional oleh pemerintah tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah. Tanah memiliki fungsi ganda sebagai aset modal dan sebagai barang sosial.¹ Pendirian Bank Tanah yang memiliki motivasi untuk mendorong iklim investasi dan penciptaan lapangan kerja, terlihat bertentangan dengan agenda reforma agraria yang bertujuan untuk redistribusi dan konsolidasi tanah masyarakat guna mencapai keadilan sosial dan pemerataan. Hal ini menimbulkan kekhawatiran bahwa kehadiran Bank Tanah di Indonesia dapat menjadi inkonstitusional dan melampaui kewenangan yang seharusnya.

Tanah atau lahan merupakan media yang sangat penting bagi suatu Negara, suatu proses pembangunan yang berpihak pada kepentingan masyarakat, terutama yang membutuhkan tanah yang sangat luas.² Sebaliknya, daripada menjadi katalis pertumbuhan ekonomi regional dan menciptakan keadilan sosial bagi masyarakat serta pemerataan pembangunan, praktek Bank Tanah dapat berpotensi meningkatkan ketimpangan ekonomi dan ketidakadilan dalam kepemilikan tanah, terutama bagi golongan ekonomi lemah. Saat ini mengungkapkan hal itu Ketidakseimbangan masih ada di masyarakat. Ketidakseimbangan rasio Gini Lahan di Indonesia sangat tinggi, mencapai 0,54 hingga 0,67. Artinya adalah Hanya sekitar 1% populasi yang menguasai 67% sumber daya pertanian negaranya. Di sisi lain, 99% penduduk Indonesia yang tersisa memiliki 33-44 sumber daya pertanian yang tersedia. Ketimpangan kekayaan sangat besar Lahan menjadi kendala penyediaan lahan perumahan. itu saja Sebagian kecil penduduk yang dapat digolongkan sebagai investor (kapitalis). menguasai tanah yang luas. Sisi kapitalis sangat penting Berhasil menawarkan tanah untuk pembangunan dan meninggalkan tanah Hal itu bisa dijadikan objek spekulasi untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya dari kompensasi yang diberikan negara.

Masalah umum lainnya adalah kepemilikan tanah Kedepannya juga akan digunakan untuk kepentingan besar. Cadangan tanah tersebut sebenarnya merupakan tindakan spekulasi, Menurut undang-undang, itu sesuai dengan penelantaran tanah. Banyak dari praktik ini dimotivasi oleh faktor penghasil laba murni.³ Dengan memahami perbedaan harga tanah pada saat jual beli Dapat digunakan kembali (dipakai) untuk jangka waktu lama 10 sampai 20 tahun Selanjutnya tergantung pada orang yang bersangkutan. sangat mudah untuk mendarat Digunakan sebagai objek spekulasi oleh sekelompok pihak untuk tujuan kontrol dominan. Spekulasi dapat meningkatkan harga tanah Hasilnya adalah hadiah yang semakin tidak terjangkau. Harga tanah bisa diatur dan Mudah dikuasai spekulan, meningkatkan nilai/harga tanah Melambung tinggi, melambung di luar nalar. Pendirian Bank tanah memiliki landasan konstitusional, jaminan realisasinya. Misi besar negara bangsa termaktub dalam Pasal 33(3) UUD 1945. misi besar ini Pasal 2(2) UUPA 1960-nya menjelaskan hal ini dengan sangat baik dan jelas. otoritas negara: Mengatur dan mengontrol alokasi, penggunaan dan pengiriman tanah atau pemeliharannya; Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat diperoleh Bumi, air, ruang (bagian dari). Menentukan dan mengelola hubungan Hukum manusia dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa Semesta, semuanya bertujuan untuk kemakmuran yang maksimal Rakyat dalam masyarakat yang adil dan makmur.⁴

Rumusan Masalah

1. Apa Urgensi Bank Tanah Dan Penguasaan Negara Atas Tanah Menurut Landasan Konstitusional Indonesia?

¹ Maulana Rafi Danendra, Dian Aries Mujiburohman, Pembentukan Bank Tanah, Dalam Jurnal Widya Bhumi Vol. 2 No. 1 April 2020, Hal 2

² Afwan Anantya Prianggoro, Retno Widodo Dwi Pramono, Dilemma Pembentukan Institusi Bank Tanah: Pemerataan Sosial Atau Pertumbuhan Ekonomi, Vol 3 No 02, Februari 2023 Hal 215

³ Nila Trisna, Ilka Sandela, Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Di Indonesia, Jurnal Ius Civile Vol. 5 No. 1 April 2021, Hal 188-189

⁴ Maharani Nurdin, Urgensi Pembentukan Bank Tanah Di Indonesia, jurnal unigo Vol.5 No.2 Oktober 2022, hal 387

2. Bagaimana Mekanisme Pengelolaan Dan Pengalokasian Tanah Yang Dilakukan Oleh Bank Tanah Di Indonesia?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yuridis normatif adalah pendekatan penelitian yang digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang terkait dengan pembentukan bank tanah di Indonesia. Metode ini berfokus pada interpretasi hukum, identifikasi prinsip hukum, dan analisis dokumen hukum untuk memahami kerangka hukum yang mengatur pembentukan bank tanah.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Urgensi Bank Tanah dan Penguasaan Negara Atas Tanah Menurut Landasan Konstitusional Indonesia

Bank tanah adalah sebuah konsep yang tidak baru dan diakui bahwa tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan sumber daya alam yang penting bagi bangsa, negara, dan rakyat. Dalam konteks ini, bank tanah dapat menjadi sarana yang digunakan untuk mencapai kesejahteraan hidup bagi masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, peran negara dalam mengatur dan mengelola bank tanah menjadi penting. Bank tanah telah ada dan diterapkan selama bertahun-tahun di berbagai negara, terutama di Eropa dan Amerika.⁵ Namun, penting untuk diingat bahwa konsep bank tanah tidak dapat disamakan dengan kondisi sosial dan hukum yang ada di Indonesia dengan apa yang terjadi di Eropa dan Amerika. Salah satu perbedaan yang signifikan adalah terkait dengan struktur sosial dan hukum di Indonesia. Konsep bank tanah yang diterapkan di Eropa biasanya melibatkan metode alternatif perencanaan penggunaan tanah pemerintah melalui kontrol buatan dan stabilitas pasar lokal. Namun, kondisi sosial, budaya, dan sistem hukum di Indonesia memiliki karakteristik yang berbeda. Karena itu, implementasi konsep bank tanah di Indonesia perlu mempertimbangkan konteks dan karakteristik yang unik. Diperlukan penyesuaian dengan sistem hukum, nilai-nilai budaya, struktur sosial, serta tantangan dan kebutuhan yang ada di Indonesia. Ini mencakup aspek regulasi hukum, partisipasi masyarakat, distribusi tanah yang adil, dan transparansi dalam pengelolaan bank tanah.

Dalam konteks ini, penting bagi Indonesia untuk mengembangkan pendekatan yang sesuai dengan realitas sosial, budaya, dan hukumnya sendiri dalam mengimplementasikan konsep bank tanah, dengan mempertimbangkan keberlanjutan, efisiensi, keadilan, dan kesejahteraan masyarakat sebagai tujuan utama. Dalam konteks bank tanah di Indonesia, rencana pembentukan lembaga bank tanah telah diajukan sejak tahun 1980-an dan berlanjut pada tahun 1990-an. Gagasan ini berasal dari pemerintahan pada saat itu yang merespons pertumbuhan jumlah penduduk dan intensitas pembangunan yang terus meningkat dari tahun ke tahun.⁶ Pada periode tersebut, pemerintah Indonesia melihat perlunya mengelola tanah secara efektif dan efisien untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pemukiman, pertanian, industri, dan pembangunan infrastruktur. Pembentukan bank tanah dianggap sebagai salah satu solusi yang dapat mengoptimalkan penggunaan tanah dan memastikan distribusi yang adil dan berkelanjutan. Gagasan tersebut muncul sebagai respons terhadap tantangan yang dihadapi Indonesia dalam mengelola tanah yang terbatas namun memiliki permintaan yang tinggi. Dengan penduduk yang terus bertambah dan tingkat urbanisasi yang meningkat, perlunya lembaga bank tanah diharapkan dapat mengelola dan mengoptimalkan

⁵ I. Made Pria Dharsana¹, Indrasari Kresnadjaja², dan I Nyoman Putu Budiarta. Urgensi Bank Tanah Dan Penguasaan Negara Atas Tanah Menurut Landasan Konstitusional Indonesia. Vol. V, No. 2, 2018, hal. 31-32

⁶ Ibid HAL 31-32

penggunaan tanah secara lebih terarah dan efisien. Namun, meskipun wacana pembentukan bank tanah telah ada sejak beberapa dekade yang lalu, implementasinya masih dalam tahap perencanaan dan belum mencapai keputusan final. Upaya pembentukan bank tanah di Indonesia terus diperjuangkan dengan mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk regulasi hukum, kebijakan publik, partisipasi masyarakat, dan keterlibatan berbagai pemangku kepentingan terkait.

Fungsi dan tugas bank tanah merupakan implementasi dari hak negara untuk mengatur dan menyelenggarakan penggunaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.⁷ Bank tanah bertugas untuk membuat rencana umum terkait penggunaan bumi, termasuk tanah, air, dan ruang angkasa, untuk berbagai macam kepentingan politis, ekonomi, sosial, dan keagamaan. Salah satu tugas penting bank tanah adalah pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Hal ini melibatkan proses pengadaan tanah oleh negara untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang bersifat strategis dan untuk kepentingan umum secara luas. Bank tanah memiliki peran dalam mengatur, mengelola, dan mengkoordinasikan proses pengadaan tanah ini dengan memastikan bahwa proses tersebut berlangsung secara transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁸ Dengan adanya bank tanah, diharapkan dapat tercapai pengelolaan tanah yang lebih terarah dan efisien, dengan memperhatikan kepentingan umum serta keseimbangan antara kepentingan politis, ekonomi, sosial, dan keagamaan.

Rencana umum yang disusun oleh bank tanah akan menjadi pedoman bagi penggunaan bumi dan tanah dalam rangka mencapai pembangunan yang berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh. Implementasi Bank Tanah di Indonesia menjadi prioritas karena selama ini proses pengadaan tanah di Indonesia mengalami berbagai hambatan. Salah satu faktor penghambat utama adalah kurangnya cadangan tanah yang tersedia bagi pemerintah untuk kepentingan pembangunan yang sewaktu-waktu dibutuhkan. Ketika pemerintah tidak memiliki cadangan tanah yang memadai, proses pengadaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan menjadi sulit dan rumit. Hal ini dapat menghambat pembangunan infrastruktur, perumahan, industri, dan proyek-proyek lainnya yang dapat memberikan manfaat bagi masyarakat. Dengan adanya Bank Tanah, diharapkan masalah kekurangan cadangan tanah dapat teratasi. Bank Tanah dapat berperan sebagai lembaga yang mengumpulkan dan mengelola tanah untuk kepentingan pembangunan.

Bank Tanah akan memiliki cadangan tanah yang siap digunakan oleh pemerintah ketika diperlukan, sehingga proses pengadaan tanah dapat dilakukan lebih efisien dan tanpa hambatan yang berarti. Dengan memiliki cadangan tanah yang memadai, pemerintah dapat menjalankan program pembangunan dengan lebih lancar dan cepat responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Selain itu, Bank Tanah juga dapat memastikan bahwa pengadaan tanah dilakukan secara transparan, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.⁹ Dengan demikian, implementasi Bank Tanah di Indonesia diharapkan dapat mengatasi hambatan dalam pengadaan tanah dan memfasilitasi pembangunan yang lebih efektif serta berkelanjutan. UUD Negara Republik Indonesia tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960, Undang-undang No. 2 tahun 2012 serta Undang-undang No. 17 Tahun 2007 telah memberikan dasar tentang pembentukan Bank Tanah di Indonesia. Asal-usul konsep bank tanah berasal dari dua frasa, yaitu "land bank" dan "land banking". Land bank atau bank tanah merujuk pada lembaga atau kerjasama antara lembaga yang memiliki tujuan terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan nasional. Sedangkan land banking atau

⁷ Maulana Rafi Danendra, Dian Aries Mujiburohman, Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah Untuk Percepatan Pembangunan Di Indonesia, Vol. 2, No. 1, April 2022 hal 4-6

⁸ Ibid HAL 4-6

⁹ Ibid hal 4-6

perbankan tanah digunakan sebagai istilah yang menjelaskan aktivitas yang terkait dengan bank tanah. Dalam pengertian land bank, fokusnya adalah pada lembaga atau kerjasama yang bertujuan untuk mengadaan tanah dalam rangka memenuhi kebutuhan pembangunan nasional. Tujuan land bank adalah untuk mengelola dan menyediakan cadangan tanah yang diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan seperti infrastruktur, perumahan, industri, dan lainnya.

Sementara itu, land banking digunakan untuk menggambarkan aktivitas yang terkait dengan bank tanah. Hal ini melibatkan proses pengumpulan, pengelolaan, dan penggunaan tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan. Land banking melibatkan pemilihan, akuisisi, dan pengelolaan tanah secara strategis dengan tujuan¹⁰ untuk memaksimalkan manfaat dari tanah yang dimiliki. Dalam kedua frasa ini, konsep bank tanah berperan sebagai mekanisme untuk mengoptimalkan penggunaan tanah dalam konteks pembangunan nasional. Bank tanah membantu mengelola cadangan tanah, memastikan ketersediaannya untuk proyek-proyek pembangunan yang penting, serta memfasilitasi pengadaan tanah yang transparan, adil, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bank tanah merupakan mekanisme yang dilakukan oleh pemerintah untuk memastikan ketersediaan dan produktivitas tanah dalam mendukung pembangunan, mengendalikan harga tanah, dan meminimalisir masalah terkait tanah di masa depan. Kesimpulan dari para ahli sejalan dengan isi Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah yang menyatakan bahwa Bank Tanah adalah lembaga khusus yang didirikan oleh pemerintah pusat dan memiliki kewenangan istimewa dalam mengelola tanah.

Rusdianto (2014) menjelaskan bahwa pembentukan bank tanah memiliki empat landasan utama. Pertama, sebagai upaya pemerintah dalam menyediakan tanah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kedua, memperbaiki manajemen penggunaan, pengadaan, dan eksploitasi tanah. Ketiga, meningkatkan fungsi pemanfaatan tanah dengan mempertimbangkan kepentingan semua pihak terkait tanpa melupakan nilai sosial dari tanah. Keempat, melibatkan masyarakat sebagai pemilik tanah dalam proses pengelolaan tanah. Dengan demikian, bank tanah memiliki tujuan yang sejalan dengan pandangan para ahli dan diatur dalam peraturan pemerintah. Bank tanah diharapkan dapat memainkan peran penting dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan, mengoptimalkan penggunaan tanah, dan melibatkan masyarakat dalam pengelolaan tanah. Menurut "Flechner (1974), bank tanah dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori berdasarkan jenisnya, yaitu bank tanah publik dan bank tanah swasta". Bank tanah publik merupakan lembaga yang melibatkan badan-badan publik dalam pelaksanaannya. Bank tanah publik ini berada di bawah tanggung jawab pemerintah dan berfungsi secara penuh untuk memberikan pelayanan publik. Jika dilihat dari tujuannya, bank tanah publik dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu bank tanah umum dan bank tanah khusus. Bank tanah umum, atau yang dikenal juga sebagai general land banking, merupakan aktivitas yang dilakukan untuk mengumpulkan tanah yang terabaikan dan berupaya menyediakan tanah untuk kebutuhan penggunaan tanah secara umum atau perorangan tanpa memastikan konsumen yang spesifik. Dalam konteks bank tanah umum, tujuan utamanya adalah untuk mengatasi masalah tanah yang terabaikan atau tidak termanfaatkan dengan mengumpulkan tanah tersebut. Selanjutnya, tanah-tanah tersebut dapat didistribusikan untuk berbagai kepentingan penggunaan tanah secara umum, baik oleh individu maupun entitas lainnya. Sedangkan bank tanah khusus (special land banking) memiliki fokus yang lebih spesifik. Bank tanah khusus ditujukan untuk memenuhi kebutuhan penggunaan tanah yang lebih spesifik, seperti pembangunan infrastruktur, pemukiman khusus,

¹⁰ Dixon Sanjaya, Benny Djaja. Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia. Vol. 5, No. 2, Oktober 2021: hlm 465-470

atau kepentingan lain yang memerlukan penanganan khusus.¹¹ Dengan adanya klasifikasi ini, bank tanah dapat diorganisasi dan dioperasikan sesuai dengan kebutuhan dan tujuannya. Bank tanah publik, baik dalam bentuk bank tanah umum maupun bank tanah khusus, berperan penting dalam mengelola dan memanfaatkan tanah untuk kepentingan publik dan masyarakat secara lebih efektif. Dalam era pembangunan yang berkembang pesat dan keterbatasan lahan yang semakin terasa, masalah tanah atau lahan menjadi salah satu isu yang kompleks dalam pelaksanaan hukum pertanahan di Indonesia.

Setidaknya terdapat 8 (delapan) isu pertanahan yang sering terjadi berdasarkan frekuensinya, yaitu: (a) konflik kepemilikan lahan hutan akibat kepemilikan peta-peta tersendiri oleh instansi pemerintah; (b) konflik penetapan hak dan pendaftaran tanah yang disebabkan kesalahan data dari pemohon atau ketidaktepatan pejabat pendaftaran tanah yang menimbulkan kerancuan pada sertifikat hak atas tanah; (c) konflik terhadap tata letak atau batas tanah akibat kesalahan pengukuran tanah; (d) konflik pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya berkaitan dengan ganti rugi atas objek pengadaan tanah; (e) konflik terhadap tanah objek landreform/reforma agraria karena kesalahan pendaftaran nama petani yang ternyata bukan petani atau terjadi kesalahan terhadap pihak siapa ganti rugi tersebut seharusnya dibayarkan atau tanah program landreform belum dibayar ganti rugi pelepasan haknya kepada pemilik tanah; (f) konflik tuntutan ganti rugi atas tanah partikelir; (g) konflik atas tanah ulayat yang diakui sepanjang ada peraturan daerah yang mengatur keberadaannya; dan (h) konflik terkait pelaksanaan putusan pengadilan yang amar putusannya berbeda atau bertentangan satu sama lain atas objek hak atas tanah yang sama (Djaja, 2018).

Permasalahan kompleks dalam isu pertanahan terus muncul dan berlanjut, yang pada akhirnya merugikan hak-hak pemilik tanah. Pemerintah berusaha mencari solusi dan alternatif untuk mengatasi masalah pertanahan tersebut, salah satunya dengan membentuk dan mengadakan Bank Tanah. Selain untuk mengatasi konflik pertanahan yang berlarut-larut, Pembentukan Bank Tanah juga dilatarbelakangi karena amanat UUD 1945 khususnya Pasal 33 dan Pasal 2 UUPA bahwa tanah harus dipergunakan secara maksimal untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara memiliki tanggung jawab untuk mengatur kepemilikan dan mengawasi penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya. Namun, seringkali kita menemui tanah yang terlantar dan tanpa peruntukan yang jelas. Hal ini memunculkan praktik spekulasi tanah oleh para makelar tanah yang mencari keuntungan dari proyek pembangunan pemerintah. Situasi ini menghambat pelaksanaan pembangunan nasional secara efektif. Bank Tanah didirikan sebagai upaya untuk mengatasi tantangan tersebut dan mendukung reforma agraria. Tujuan utamanya adalah meningkatkan tata kelola pertanahan agar lebih baik, dengan harapan dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Pembentukan Bank Tanah tersebut digagas dalam ketentuan UU Cipta Kerja pada Bab VIII tentang Pengadaan Tanah dan PP Badan Bank Tanah. Berdasarkan ketentuan UU Cipta Kerja, Bank Tanah akan diselenggarakan oleh suatu Badan Bank Tanah sebagai suatu badan khusus yang mengelola tanah. Namun, pada bagian penjelasan tidak disebutkan bentuk hukum Bank Tanah tersebut apakah berbentuk badan hukum BUMN, PERUM, atau Badan Layanan Umum yang berada di bawah naungan instansi pemerintah yang membidangi urusan pertanahan yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sementara itu dalam Pasal 1 angka 1 PP Badan Bank Tanah dijelaskan bahwa Badan Bank Tanah sebagai badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberikan wewenang khusus untuk mengelola tanah. Rumusan ini kembali tidak menegaskan bentuk badan hukum yang dimaksud.¹² Selain itu, Pasal 125 ayat (3) UU Cipta Kerja menyatakan bahwa kekayaan dari Badan Bank Tanah berasal dari kekayaan

¹¹ Ibid hlm 465-470

¹² Ibid hlm 465-470

negara yang dipisahkan dan Pasal 1 Angka 4 PP Badan Bank Tanah dijelaskan bahwa Kekayaan Bank Tanah adalah semua kekayaan yang dikuasai Bank Tanah baik berwujud atau tidak berwujud yang bernilai atau berharga akibat kejadian di masa lalu yang memberikan manfaat di masa yang akan datang. Sementara itu, dalam Pasal 127 UU Cipta Kerja dan Pasal 4 PP Badan Bank Tanah dijelaskan bahwa Badan Bank Tanah dalam menjalankan tugas dan wewenangnya bersifat transparan, akuntabel, dan non-profit.¹³ Dalam Undang-Undang Cipta Kerja, Bank Tanah disebut sebagai badan khusus yang mengelola tanah. Namun, undang-undang tersebut tidak memberikan penjelasan yang jelas mengenai bentuk hukum Bank Tanah, apakah sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN), lembaga negara, Badan Layanan Umum (BLU), atau bentuk lainnya.

Status hukum ini memiliki kepentingan yang besar karena berhubungan dengan pelaksanaan tugas dan wewenang sehari-hari, status pekerja/karyawan, dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Pembentukan Bank Tanah berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja, namun rincian lebih lanjut akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Bentuk hukum Bank Tanah akan mempengaruhi jenis subjek hukumnya dan peran serta fungsi yang dijalankannya. Jika Bank Tanah dianggap sebagai subjek hukum, maka ia memiliki kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga. Namun, jika tidak dianggap sebagai subjek hukum, Bank Tanah mungkin akan berfungsi sebagai bagian dari unit kerja suatu lembaga pemerintahan tertentu. Selain itu, tanggung jawab Bank Tanah juga belum diatur secara jelas, apakah bertanggung jawab kepada Presiden atau tidak. Sedikitnya terdapat 4 isu penting terkait pendirian Bank Tanah sesuai UU Cipta Kerja menurut Maria SW Sumardjono. Empat isu tersebut yaitu pembentukan Badan Bank Tanah setidaknya belum jelas yakni filosofi, landasan hukum, dan prinsip dasar/asas-asasnya, urgensi pembentukannya, asal tanah, dan pihak yang paling diuntungkan dengan keberadaan Badan. Terlihat bahwa pembuat undang-undang memberikan prioritas pada pendirian Bank Tanah dan ketentuan umum terlebih dahulu melalui Undang-Undang Omnibus Law yang mencakup berbagai undang-undang lainnya. Menurut penulis, inisiatif Pemerintah ini menunjukkan bahwa kehadiran Bank Tanah dianggap sangat mendesak. Hal ini menunjukkan urgensi dan kebutuhan yang diakui oleh pemerintah untuk mendirikan Bank Tanah guna mengatasi permasalahan pertanahan yang ada. Bank Tanah bukan lembaga yang berorientasi pada keuntungan (non profit), undang-undang menghendaki keuntungan sesuai dengan prinsip dalam kerjasamaa pemerintah yang objeknya barang milik negara/barang milik daerah. Hal ini tercermin dari Pasal 129 ayat (2) dimana Hak Pengelolaan (HPL) Bank Tanah dapat diberikan Hak Guna usaha/ HGU, Hak¹⁴.

Mekanisme Pengelolaan dan Pengalokasian Tanah yang Dilakukan oleh Bank Tanah di Indonesia

Bank Tanah di Indonesia telah didirikan sebagai suatu badan khusus (sui generis) yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Dalam hal ini, Bank Tanah memiliki kewenangan penuh untuk mengelola aset tanah yang dimilikinya dengan tujuan mewujudkan ekonomi yang adil. Meskipun sistem keuangan Bank Tanah terpisah dari negara, namun terdapat beberapa kondisi di mana sistem pelaporan harus dilakukan terlebih dahulu. Selain itu, untuk aset tanah dan gedung yang sebelumnya merupakan aset pemerintah, harus dilakukan proses penyerahan dan penghapusan aset sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Bank Tanah harus menyertakan bukti-bukti penyerahan, laporan

¹³ Dixon Sanjaya, Benny Djaja. Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia. Vol. 5, No. 2, Oktober 2021: Hlm 465-470

¹⁴ Nizam Zakka Arrizal, Siti Wulandari Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang Undang No.11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Volume 18/No. 2/Agustus/2020 HAL 101

pertanggungjawaban, atau dokumen lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kekayaan dan keuangan negara untuk mengelola sumber kekayaan yang berasal dari anggaran negara atau anggaran daerah. Setelah kekayaan tersebut secara sah menjadi milik Bank Tanah, Bank Tanah dapat mengelola kekayaan tersebut secara mandiri.¹⁵ Sumber kekayaan Bank Tanah juga dapat berasal dari pendapatan sendiri dan sumber lain yang sah, yang diperoleh melalui proses perolehan tanah yang mengacu pada ketentuan peraturan yang berlaku. Pemerintah dapat menyediakan modal awal Bank Tanah berupa tanah dan gedung untuk kantor pusat. Sementara itu, kantor perwakilan di daerah dapat didanai menggunakan pendapatan sendiri atau sumber lain. Salah satu cara untuk memperoleh tanah adalah melalui tahapan pengadaan tanah yang sesuai dengan prosedur yang berlaku. Aset yang digunakan untuk sarana kantor Bank Tanah bersifat permanen dan tidak mengubah luas area kantor. Pengelolaan aset tersebut tidak memiliki tujuan komersial, melainkan hanya digunakan untuk kegiatan operasional perkantoran. Bentuk pengelolaannya meliputi pemeliharaan dan pengamanan aset tersebut. Pengelolaan aset untuk sumber pendapatan bersifat komersial. Pendapatan yang diperoleh digunakan untuk operasional kegiatan dan pengembangan modal. Pemanfaatan tanah oleh Bank Tanah harus menghasilkan keuntungan dalam batasan tertentu agar badan tersebut dapat beroperasi secara berkelanjutan. Meskipun Bank Tanah memiliki prinsip nonprofit, hal ini tidak berarti bahwa mereka tidak dapat melakukan kegiatan yang menguntungkan atau hanya berfungsi sebagai penampung aset tanah yang kemudian dibagikan. Sebaliknya, Bank Tanah juga memerlukan pendapatan untuk pengembangan organisasi. Prinsip nonprofit tersebut dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, bahwa pendapatan yang diperoleh dari kegiatan Bank Tanah digunakan untuk pengembangan organisasi dan tidak dibagikan sebagai keuntungan kepada pihak-pihak di dalam Bank Tanah.¹⁶ Kegiatan pemanfaatan tanah untuk tujuan operasional merujuk pada kegiatan yang menghasilkan pendapatan secara cepat (*immediate cash*) dan digunakan dalam jangka pendek untuk mendukung operasional organisasi. Dalam rangka kegiatan operasional, perencanaan jangka menengah dan rencana tahunan perlu dilakukan. Mekanisme pemanfaatan tanah untuk keperluan operasional dapat dilakukan melalui pengelolaan langsung aset tanah oleh Bank Tanah atau melalui kerja sama dengan pihak lain. Jika Bank Tanah memutuskan untuk menggunakan tanah dengan status Hak Pengelolaan Bank Tanah, maka Bank Tanah dapat diberikan hak atas tanah seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas nama Bank Tanah.

KESIMPULAN

Kesimpulannya, Pembentukan Bank Tanah bertujuan untuk menyediakan akses tanah yang lebih luas bagi masyarakat, terutama mereka yang memiliki keterbatasan dalam memperoleh tanah secara individu. Bank Tanah dapat mengumpulkan, mengelola, dan mendistribusikan tanah secara efisien, sehingga memfasilitasi akses tanah yang adil dan merata bagi masyarakat. Bank Tanah juga dapat membantu mengurangi konflik tanah yang sering terjadi di Indonesia. Dengan mengelola kepemilikan tanah secara transparan dan mengadopsi proses yang jelas dalam alokasi tanah, Bank Tanah dapat mengurangi sengketa dan perselisihan terkait kepemilikan dan penggunaan tanah. Pembentukan Bank Tanah di Indonesia memiliki potensi untuk meningkatkan akses tanah, mengurangi konflik, mendorong investasi dan pembangunan, melindungi hak-hak masyarakat, serta meningkatkan pengelolaan tanah secara keseluruhan.

¹⁵ Hadi Arnowo, Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan, July 29, 2021

¹⁶ Hadi Arnowo, Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan, July 29, 2021

Saran

Berdasarkan kompleksitas permasalahan pertanahan di Indonesia, pembentukan Bank Tanah menjadi sebuah langkah yang strategis untuk mengatasi tantangan tersebut. Berikut adalah beberapa saran terkait pembentukan Bank Tanah di Indonesia, Pembentukan Bank Tanah di Indonesia akan menjadi langkah penting dalam mengatasi kompleksitas permasalahan pertanahan. Dengan strategi yang matang dan implementasi yang baik, Bank Tanah dapat menjadi lembaga.

DAFTAR PUSTAKA

- Danendra Maulana Rafi, Mujiburohman Dian Aries, Pembentukan Bank Tanah, dalam jurnal *widya bhumi* Vol. 2 No. 1 April 2020,
- Dixon Sanjaya, Benny Djaja. Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia. Vol. 5, No. 2, Oktober 2021
- I. Made Pria Dharsana 1 , Indrasari Kresnadjaja2 , dan I Nyoman Putu Budiarta. Urgensi Bank Tanah Dan Penguasaan Negara Atas Tanah Menurut Landasan Konstitusional Indonesia. Vol. V, No. 2, 2018
- Nizam Zakka Arrizal, Siti Wulandari Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang Undang No.11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Volume 18/No. 2/Agustus/2020
- nurdin Maharani, Urgensi Pembentukan Bank Tanah Di Indonesia, jurnal *unigo* Vol.5 No.2 Oktober 2022
- Trisna Nila, Sandela Ilka, Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Di Indonesia, jurnal *ius civile* Vol. 5 No. 1 April 2021