

PENERAPAN PP NO. 64 TAHUN 2021 (UU CIPTA KERJA) TERHADAP KEDUDUKAN BANK TANAH DI INDONESIA

I Nyoman Mertayasa

Program Studi Magister Hukum, Pascasarjana, Universitas Mahendradatta, nyomanmertayasa1977@gmail.com

Gusti Ayu Kade Komalasari

Program Studi Magister Hukum, Pascasarjana, Universitas Mahendradatta, komalasari_51@yahoo.com

ABSTRAK

Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 juga mengatur mengenai Pertanahan yang termuat dalam Bagian Keempat. Undang-undang ini mengatur kewenangan Negara dalam mengatur peruntukan, penggunaan dan pengelolaan tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat dengan diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Bank Tanah berfungsi membentuk strategi pengelolaan tanah untuk dapat mengembangkan penggunaan tanah yang optimal, agar dapat berpengaruh mempermudah masuknya investasi ke Indonesia, juga mampu menghindarkan pembengkakan pembiayaan dalam pembebasan tanah, penelantaran tanah serta sengketa tanah.

Kata kunci: Bank tanah, Cipta kerja, Investasi.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang strategis bagi bangsa dan negara. Selain itu tanah bagi rakyat Indonesia mengandung nilai sosial, ekonomi dan budaya. Nilai ekonomi tanah adalah bahwa tanah merupakan unsur utama dalam produksi, meningkatnya nilai tanah dapat dilakukan melalui usaha pertanian dan perkebunan, sedangkan 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.¹ Dasar konstitusional pengaturan tentang tanah dapat dilihat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), yang kemudian di implementasikan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada pasal 2 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pemerintah Indonesia saat ini sedang gencar-gencarnya melaksanakan pembangunan infrastruktur untuk peningkatan ekonomi.² Pembangunan merupakan upaya manusia dalam

¹Winahayu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zaili Sailan, 2019, *Hukum Agraria Dasar dasar dan Penerapannya*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 23-24.

²Setiowati dan Arief Syaifulah, 2019, *Urgensi Dokumen Perencanaan Sebagai Solusi Permasalahan Pengadaan Tanah*, STPN, Yogyakarta, hal. 1.

mengelola dan memanfaatkan sumber daya untuk dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup. Pengadaan tanah untuk ketersediaan tanah selain harus mendapat dukungan dari pemerintah juga harus mendapatkan partisipasi masyarakat pemilik tanah. Hal ini dapat diartikan bahwa pemerintah dan pemilik tanah secara nyata berkolaborasi menyediakan seluas luasnya tanah untuk pembangunan. Harapannya, masyarakat secara sukarela bersedia melepaskan tanahnya dengan mengedepankan prinsip sosial dan mendapat keuntungan.

Keberadaan Bank Tanah ini merupakan salah satu bagian terobosan pemerintah dalam usahanya menyediakan tanah untuk kepentingan umum dan kepentingan masyarakat yang membutuhkan tanah. Khusus untuk kepentingan umum, keberadaan Bank Tanah akan sangat membantu pemerintah.³ untuk memperoleh tanah yang nantinya dibangun untuk fasilitas umum seperti jalan, infrastruktur, rumah sakit, kantor pemerintah, dan sebagainya. Lembaga ini jika memang dilaksanakan sebagaimana mestinya akan mengurangi perkara keberatan nilai ganti rugi tanah untuk kepentingan umum (konsinyasi) di Pengadilan. Adanya bank tanah maka akan terwujud prinsip efisiensi dalam perolehan tanah untuk kepentingan umum karena tanpa mengikutsertakan pengadilan yang pada umumnya terjadi proses keberatan dan pembayaran uang ganti rugi/ konsinyasi.⁴ Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri ATR/BPN, Kementerian ATR/BPN berfungsi sebagai regulator dan manager. Selama ini fungsi manager tidak berjalan karena tidak memiliki tanah yang bisa digunakan untuk kepentingan umum. Bank Tanah sangat dibutuhkan dan tujuannya, antara lain untuk memfasilitasi investasi, kepentingan umum seperti taman, perumahan rakyat, dan reformasi agraria.

Pembentukan bank tanah sendiri terkait dengan permasalahan dalam pengadaan tanah dewasa ini akibat pergeseran pandangan tentang tanah sebagai komoditas strategis. Hal ini memicu terjadinya liberalisasi tanah yang mengakibatkan harga tanah melambung tinggi akibat permainan para spekulan tanah sehingga proyek-proyek yang direncanakan pemerintah dalam membangun infrastruktur terkendala masalah ganti rugi tanah.⁵ Terutama di perkotaan, tanah telah berubah menjadi suatu komoditas yang diperdagangkan dalam pasar yang sulit untuk dikendalikan terkait belum adanya strategi serta program yang efektif dalam membuat kebijakan pertanahan.⁶

Badan Bank Tanah atau Bank Tanah adalah suatu badan khusus (*sui generis*) yang merupakan salah satu badan hukum di Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Bank Tanah yang di atur dengan PP 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Sedangkan Kekayaan Bank Tanah adalah semua

³Supratman Andi Agtas, *Laporan Badan Legislasi DPR RI Dalam Rangka Pembicaraan Tingkat II / Pengambilan Keputusan Hasil Pembahasan RUU tentang cipta kerja yang telah diselesaikan oleh Badan Legislasi Dalam Rapat Paripurna DPR RI*, 6 Oktober 2020, hal. 4

⁴Mekanisme secara rinci terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum bisa di cermati di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

⁵Hairani Mochtar, "Keberadaan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan," *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18, 2 (2013), hal. 127.

⁶Herni Amir, Aminuddin Salle, dan Sri Susyanti Nur, 2014, "Kegiatan Bank Tanah sebagai Bentuk Penyediaan Tanah untuk Permukiman Rakyat," hal.34

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.⁷ Bank Tanah dalam PP 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah memiliki fungsi sebagai reforma agraria. Reforma Agraria adalah penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan asset yang disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Reforma agraria yang dilakukan oleh bank tanah dilaksanakan di luar kawasan hutan.⁸

Adapun bentuk kegiatan bank tanah menurut Sri Susyanti Nur⁹ adalah penyediaan tanah, pematangan tanah dan pendistribusian tanah. Bank Tanah dapat melakukan penyediaan tanah dengan cara melakukan transaksi pengadaan tanah, jual-beli, dan tukar-menukar. Pada kegiatan pematangan tanah ini, Bank Tanah menyiapkan sarana dan prasarana serta fasilitas pendukung. Kemudian pada tahap pendistribusian, tanah didistribusikan sesuai dengan rencana peruntukannya.

Pada dasarnya Pengadaan Tanah dilakukan oleh pemerintah namun berdasarkan Pasal 123 ayat (1) PP No.19/2021 Pengadaan Tanah juga dapat dilakukan oleh bank tanah, dengan sumber dana yang berasal dari internal perusahaan dan/atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang ada. Untuk itu berdasarkan uraian penjelasan dalam pendahuluan diatas, maka penulis dalam penelitian ini akan mengkaji lebih dalam mengenai keberadaan Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, adapun rumusan masalah yang diambil yaitu: Bagaimanakah kedudukan bank tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah? dan Bagaimana fungsi dan peran serta bank tanah dalam kegiatan pengadaan tanah?

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan karya ilmiah ini, metode yang digunakan adalah secara hukum normatif yang bersumber pada perundang-undangan dengan analisis deskriptif. Data primer dan sekunder yang telah diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif melalui reduksi data, penyajian data hingga penarikan kesimpulan terkait dengan keberadaan badan bank tanah di Indonesia. Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data sekunder yang tidak diperoleh langsung dari lapangan melainkan melalui proses mencari bahan-bahan kepustakaan, berita media elektronik atau media sosial dan berupa bahan hukum sekunder berupa teori teori yang diambil dari berbagai karya pustaka, karya ilmiah, UUD Negara Republik Indonesia 1945 serta Peraturan Perundang Undangan seperti UU No. 12 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

⁷<https://www.jogloabang.com/infrastruktur/pp-64-2021-badan-bank-tanah>

⁸*Ibid*

⁹Sri Susyanti Nur, 2009, *Aspek Hukum Penyediaan Tanah Perkotaan dalam Bentuk Bank Tanah Guna Menunjang Pembangunan Kota Berkelanjutan*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makassar, hal. 309-310.

PEMBAHASAN

A. KEDUDUKAN BANK TANAH DALAM KEGIATAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 64 TAHUN 2021 TENTANG BADAN BANK TANAH

Belanda sebagai salah satu pencetus bank tanah, membedakan konsep bank tanah sebagai sarana manajemen pertahanan dalam tiga kategori yakni:

1. Exchange land banking: dalam kategori bank tanah sebagai exchange land banking, maka bank tanah akan membeli tanah yang selanjutnya tanah tersebut akan dipertahankan untuk sementara waktu sebelum tanah tersebut dilepaskan atau dipertukarkan dengan pihak ketiga.
2. Financial instrument: kegiatan bank tanah sebagai financial instrument dilakukan dengan cara pemerintah membeli tanah untuk kemudian disewakan kepada para petani dengan periode yang lama (umumnya 26 tahun).
3. Land bank as developer: land bank as developer pada umumnya dilakukan oleh sektor swasta dengan cara melakukan pembelian tanah dalam jumlah besar dengan harapan di masa depan akan perubahan fungsi atas lokasi tanah tersebut spekulasi seperti berubah menjadi daerah pemukiman, rekreasi, kegiatan ekonomi sehingga akan meningkatkan nilai tanahnya¹⁰

Salah satu hal yang membuat resah masyarakat jika berhubungan dengan tanah adalah permasalahan status tanah. Karena hal ini dapat mengakibatkan terlantarnya tanah dalam pemanfaatannya di masyarakat. Untuk itu dalam mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah disebut-sebut akan menggunakan bank tanah sebagai solusi untuk mengoptimalkan penggunaan tanah yang ada saat ini. Bank tanah atau *land banking* yang merupakan sumber administrasi pencatatan transaksi pembelian dan pengambilan alih tanah yang digunakan untuk keperluan pembangunan, konsep ini sebenarnya bukan hal yang baru. Himawan Arief Sugoto selaku Sekretaris Jenderal pada Kementerian ATR¹¹ mengatakan bahwa studi mengenai bank tanah tersebut telah ada sejak 1980 yaitu Indonesia dalam masa pembangunan. Bank Tanah dalam hal ini berfungsi memberikan informasi status tanah, ketersediaan tanah, dan informasi terkait lainnya, sehingga Pemerintah dapat lebih optimal dalam mengelola tanah untuk pembangunan. Dengan semangat reformasi agraria, masyarakat dapat dengan mudah mendapatkan informasi administrasi pertanahan dengan aksesibel.

Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menjadi dasar pembentukan Bank Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah ini ditetapkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 29 April 2021. Badan Bank Tanah memiliki kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah untuk mewujudkan ekonomi yang berkeadilan. Dimana konstitusi telah memberikan pengaturan yang jelas mengenai pertanahan di Indonesia. Ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa kekuasaan yang diberikan atas bumi, air dan kekayaan

¹⁰ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/mengenai-bank-tanahland-banking-sebagai-alternatif-manajemen-pertanahan.html>

¹¹<https://kfmap.asia/blog/apa-itu-bank-tanah/1138>

alam yang terkandung di dalamnya ada pada negara, dan untuk itu negara wajib mengatur kepemilikan dan memimpin penggunaannya. Tujuannya adalah agar semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ekonomi berkeadilan menurut bank tanah yang diatur dalam PP No.64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah adalah tanah untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria. Bank Tanah bertanggung jawab kepada Presiden melalui Komite. Kekayaan Bank Tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Bank Tanah berkedudukan di Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia dan dapat memiliki kantor perwakilan di seluruh wilayah NKRI.

Himawan Arief Sugoto¹² dalam hal ini menjelaskan latar belakang pembentukan bank tanah yakni sebagai berikut:

1. Harga tanah yang terus meningkat tajam di tengah kota;
2. Urban *sparwling* akibat masalah lahan di tengah kota;
3. Rendahnya *supply* dan tingginya *demand* lahan yang menimbulkan GAP yaitu keterbatasan ketersediaan tanah versus kebutuhan akan tanah yang besar.

Pada intinya Bank Tanah hadir dalam rangka untuk melaksanakan kewenangan dari negara, wujud dari pelaksanaan Hak Menguasai dari Negara. Di sisi lain ada kepentingan dalam rangka optimalisasi pemanfaatan penggunaan tanah diseluruh wilayah Indonesia yang pada akhirnya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada umumnya¹³ Tujuan khusus pembentukan Bank Tanah dapat dilihat pada Pasal 126 UU Cipta Kerja yang mengatur bahwa: Badan Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk:

1. Kepentingan umum;
2. Kepentingan sosial;
3. Kepentingan pembangunan nasional;
4. Pemerataan ekonomi;
5. Konsolidasi lahan; dan
6. Reforma agraria

Berdasarkan penelitian yang dilaksanakan oleh Cleveland State University, setidaknya terdapat 8 (delapan) hal yang dapat menunjang suksesnya suatu bank tanah, yaitu:

1. Tujuan suatu land bank harus fokus dan spesifik;
2. Koordinasi yang baik antar lembaga pemerintah dan atau pemangku kepentingan;
3. Landasan hukum yang dapat menunjang proses pengadaan tanah;
4. Adanya entitas yang independen untuk mengelola pengelolaan dan pendistribusian tanah;
5. Tersedianya sistem manajemen informasi teknologi property yang terintegrasi;
6. Tujuan land banking harus selaras dengan rencana pengembangan tata ruang wilayah;

¹²Himawan Arief Sugoto (Sekertaris Jenderal Kementerian ATR/BPN), Seminar: "Talk Show Bank Tanah di Masa Depan", Chanel youtube Kementerian ATR/BPN, 03 November, 2020. Dapat diakses di <https://youtu.be/ZhsyanivuZ0>.

¹³Yagus Suyadi (Staf Ahli Bidang Hukum Agraria dan Masyarakat Adat Kementerian ATR/BPN RI), Seminar: "Urgensi Pembentukan Bank Tanah dalam Pengelolaan Tanah Negara", Chanel youtube ISPE BIN Official, 20 Agustus, 2021. Dapat diakses di <https://youtu.be/OSMde>

7. Prosedur perolehan tanah yang efisien; dan
8. System pendanaan yang efisien dan bersifat progresif.

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan pemerintah sebagai usaha mewujudkan kesejahteraan masyarakat, memerlukan dukungan ketersediaan tanah atau bangunan yang memadai. Berkenaan dengan pengadaan tanah dimaksud, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum menentukan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah wajib menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya. Lebih lanjut, ditentukan bahwa dalam pengadaan tanah tersebut perlu diperhatikan, beberapa hal seperti:

1. Rencana tata ruang wilayah;
2. Rencana pembangunan nasional atau daerah;
3. Rencana strategis; dan
4. Rencana kerja setiap instansi yang membutuhkan tanah.

Selain kegiatan pembangunan yang dilaksanakan pemerintah tersebut, sektor swasta juga terus didorong untuk memberikan kontribusi yang besar terhadap pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Fakta menunjukkan terus berkembang pesatnya kawasan industri, perumahan, rumah sakit, mall, pusat perdagangan, pendidikan, wilayah bisnis lainnya yang dikelola oleh sektor swasta. Untuk itu, tanah dan atau bangunan yang ketersediaannya sangat terbatas perlu dikelola secara optimal sehingga dapat memenuhi kebutuhan ketersediaan tanah untuk sektor publik yang berorientasi kepentingan umum dan sektor swasta yang pada umumnya bersifat bisnis.

B. FUNGSI DAN PERAN SERTA BANK TANAH DALAM KEGIATAN PENGADAAN TANAH

PP No.64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menyebutkan fungsi bank tanah adalah sebagai perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian lahan. Tugas Bank Tanah menurut PP No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah adalah:

1. Melakukan perencanaan'kegiatan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan;
2. Melakukan perolehan tanah yang dapat bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain;
3. Melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung;
4. Melakukan pengelolaan tanah dari suatu kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan, dan pengendalian tanah;
5. Melakukan pemanfaatan tanah melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain; dan
6. Melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.

Lebih rinci lagi menurut Pasal 3 PP No.64 tahun 2021 mengatur bahwa bank tanah mempunyai fungsi perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah,

pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah. Fungsi bank tanah tersebut dijelaskan pada Pasal 5 sampai Pasal 15 PP No.64 tahun 2021 yang dapat penulis uraikan sebagai berikut:

1. Perencanaan, Pasal

Bank Tanah melakukan perencanaan meliputi, kegiatan jangka panjang (25 tahun), jangka menengah (5 tahun) dan tahunan (1 tahun). Perencanaan kegiatan tersebut didasarkan pada rencana pembangunan jangka menengah nasional dan rencana tata ruang. Perencanaan tersebut ditetapkan oleh kepala Badan Pelaksana setelah mendapat persetujuan dari Komite.

2. Perolehan tanah, Pasal 6 sampai Pasal 8

Bank Tanah memperoleh tanah yang berasal dari tanah hasil Penetapan Pemerintah dan/atau tanah dari pihak lain. Tanah yang diperoleh dari pihak lain dilakukan melalui proses pembelian, penerimaan hibah atau sumbangan atau yang sejenisnya, tukar menukar, pelepasan hak, dan perolehan bentuk lainnya yang sah. Tanah yang diperoleh dari hasil Penetapan Pemerintah terdiri atas tanah negara yang berasal dari tanah bekas hak, Kawasan dan tanah terlantar, tanah pelepasan kawasan hutan, tanah timbul, tanah hasil reklamasi, tanah bekas tambang, tanah pulau-pulau kecil, tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang dan tanah yang tidak ada penggunaan di atasnya. Tanah dari pihak lain adalah tanah yang berasal dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum dan masyarakat.

3. Pengadaan Tanah, Pasal 9

Bank Tanah melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah melalui mekanisme tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah secara langsung. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No.2/2012), Pasal 123 UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No.19 tahun 2021).

4. Pengelolaan tanah, Pasal 10 sampai Pasal 13

Bank Tanah melakukan pengelolaan tanah yang terdiri atas kegiatan pengembangan tanah, pemeliharaan dan pengamanan tanah, dan pengendalian tanah. Pengembangan tanah adalah kegiatan peningkatan kemanfaatan dan penggunaan tanah hasil perolehan Bank Tanah untuk kepentingan kegiatan fungsional yang dapat memenuhi kebutuhan kehidupan dan kegiatan usaha secara optimal dari segi ekonomi, sosial dan fisik. Kegiatan pengembangan tanah tersebut dilaksanakan berdasarkan kesesuaian rencana tata ruang. Pengembangan tanah dapat berbentuk pembangunan sarana dan prasarana Infrastruktur kawasan industri, kawasan pariwisata, pertanian, perkebunan, kawasan ekonomi khusus, kawasan ekonomi lainnya yang mendukung kegiatan Bank Tanah. Pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur dapat dilaksanakan oleh Bank Tanah dan/atau kerja sama dengan pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan atau pihak lain

5. Pemanfaatan tanah, Pasal 14

Pemanfaatan tanah oleh Bank Tanah dilakukan melalui kerja sama pemanfaatan dengan Pihak Lain dengan tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan prioritas. Kerja sama pemanfaatan tanah oleh Bank Tanah dengan Pihak Lain dapat berbentuk jual beli, sewa, kerja sama usaha, hibah, tukar menukar, dan bentuk lain yang disepakati dengan pihak lain

6. Pendistribusian tanah, Pasal 15

Pendistribusian tanah oleh Bank Tanah terdiri dari kegiatan penyediaan dan pembagian tanah. Penyediaan tanah adalah penyediaan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pemerataan ekonomi, kepentingan pembangunan, dan kepentingan konsolidasi lahan, serta reforma agraria. Pembagian tanah adalah dalam rangka redistribusi tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendistribusian tanah ditujukan paling sedikit untuk kementerian atau lembaga, pemerintah daerah, organisasi sosial dan keagamaan, dan atau masyarakat yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Khusus di sektor pertanahan, Pemerintah membentuk badan bank tanah yang akan melakukan reforma agraria serta redistribusi tanah kepada masyarakat. Sebagaimana dikatakan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ATR/BPN, Sofyan A Djalil, bahwa Kementerian ATR/BPN berperan mengumpulkan tanah kemudian dibagikan kembali atau restribusi kepada masyarakat dengan pengaturan ketat. Tanah yang berada dalam penguasaan Badan Bank Tanah diberikan dengan status Hak Pengelolaan, untuk selanjutnya di atas Hak Pengelolaan ini dapat diberikan status hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang sesuai dengan peruntukan atas tanah tersebut. Melihat dari karakteristik dari pihak yang dapat diberikan Hak Pengelolaan ini oleh Badan Bank Tanah tentunya tidak semata-mata ditujukan untuk mencari profit saja namun lebih mengutamakan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial atau kepentingan pembangunan nasional.¹⁴

Namun perlu mendapat perhatian terhadap beberapa pasal berikutnya yang mengatur bagaimana pihak yang telah diberikan Hak Pengelolaan dapat memberikan hak manfaat atas tanah tersebut kepada pihak ketiga yaitu swasta baik perorangan maupun badan hukum dengan perjanjian pemanfaatan tanah. Pihak yang menerima Hak Pengelolaan secara langsung dari Badan Pertanahan yaitu instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN atau BUMD, Badan Hukum Milik Negara atau Daerah ataupun Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat serta Badan Bank Tanah sendiri dapat lebih mengutamakan tujuan pemberian haknya untuk kepentingan umum dan kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi konsolidasi lahan dan reforma agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 137 UU Cipta Kerja, sehingga tidak semata-mata mencari keuntungan saja.

Pemanfaatan yang diserahkan kepada pihak ketiga ini dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan jangka waktu yang disepakati dengan batas waktu sesuai dengan yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, serta

¹⁴Aminah<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi-Berkeadilan.html>

membayar tarif sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Apabila jangka waktu telah berakhir maka hak atas tanah tersebut kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan. Bahkan dimungkinkan juga tanah yang dalam pengelolaan Badan Bank Tanah yang berstatus Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Milik yang tentu saja apabila sudah berstatus Hak Milik maka akan dikeluarkan dalam bagian tanah berstatus Hak Pengelolaan. Walaupun memang dibatasinya pemberian Hak Milik atas tanah untuk keperluan rumah umum dan transmigrasi yang tentunya selaras dengan tujuan dibentuknya Badan Bank Tanah.

Selain pemberian manfaat atas tanah Hak Pengelolaan ini juga sesuai dengan nafas dibentuknya omnibus law UU Cipta Kerja yang ditujukan untuk menciptakan iklim usaha dan investasi yang berkualitas bagi para pelaku bisnis termasuk UMKM dan investor asing demikian pula ditetapkannya Bank Tanah dalam Bagian keempat Paragraf 1 UU Cipta Kerja ini. Dimana dalam rangka mendukung investasi Badan Bank Tanah sebagai pemegang Hak Pengelolaan diberi kewenangan untuk melakukan penyusunan rencana induk, membantu memberikan kemudahan Perizinan Berusaha/persetujuan, melakukan pengadaan tanah dan menentukan tarif pelayanan. Sehingga diharapkan dengan diaturnya Bank Tanah ini proses perizinan usaha dan investasi lebih sederhana.

PENUTUP

KESIMPULAN

1. Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menjadi dasar pembentukan Bank Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah ini ditetapkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 29 April 2021. Badan Bank Tanah memiliki kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah untuk mewujudkan suatu ekonomi yang berkeadilan. Ekonomi berkeadilan menurut bank tanah yang diatur dalam PP No.64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah adalah tanah untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agrarian. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah sesuai Pasal 1 ayat (1)
2. Pasal 3 PP No.64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menyebutkan fungsi bank tanah adalah sebagai perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah serta pendistribusian lahan. Khusus di sektor pertanahan, Pemerintah membentuk badan bank tanah yang akan melakukan reformasi agraria serta redistribusi kepada masyarakat. Bahwa Kementerian ATR/BPN berperan mengumpulkan tanah kemudian dibagikan kembali atau restribusi kepada masyarakat dengan pengaturan ketat. Tanah yang berada dalam penguasaan Badan Bank Tanah diberikan dengan status Hak Pengelolaan, untuk selanjutnya di atas Hak Pengelolaan ini dapat diberikan status hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang sesuai dengan peruntukan atas tanah tersebut.

SARAN

Pemerintah perlu mengkaji lebih lanjut dan mendalam terkait proses peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang berpotensi menjadi sumber pencadangan bagi Bank Tanah dan Pemerintah harus mampu bekerja keras mengakomodasi berbagai aspek dalam penyelenggaraan bank tanah agar tidak terjadi konflik atau sengketa tanah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

SUMBER BUKU:

- Setiowati dan Arief Syaifullah, 2019. *Urgensi Dokumen Perencanaan Sebagai Solusi Permasalahan Pengadaan Tanah*, Yogyakarta: STPN
- Winahayu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zaili Sailan, 2019. *Hukum Agraria Dasar dan Penerapannya*, Yogyakarta: FH UII Press.

SUMBER LAIN:

- Hairani Mochtar, 2013. "Keberadaan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan," *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18, 2.
- Herni Amir, Aminuddin Salle, Sri Susyanti Nur, 2014. "Kegiatan Bank Tanah sebagai Bentuk Penyediaan Tanah untuk Permukiman Rakyat."
- Himawan Arief Sugoto (Sekertaris Jenderal Kementerian ATR/BPN), Seminar: "Talk Show Bank Tanah di Masa Depan", Chanel youtube Kementerian ATR/BPN, 03 November, 2020. Dapat diakses di <https://youtu.be/ZhsyanivuZ0>.
- Mekanisme secara rinci terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum bisa di cermati di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum
- Supratman Andi Agtas, *Laporan Badan Legislasi DPR RI Dalam Rangka Pembicaraan Tingkat II / Pengambilan Keputusan Hasil Pembahasan RUU tentang cipta kerja yang telah diselesaikan oleh Badan Legislasi Dalam Rapat Paripurna DPR RI*, 6 Oktober 2020
- Sri Susyanti Nur, 2009, *Aspek Hukum Penyediaan Tanah Perkotaan dalam Bentuk Bank Tanah Guna Menunjang Pembangunan Kota Berkelanjutan*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makassar
- Yagus Suyadi (Staf Ahli Bidang Hukum Agraria dan Masyarakat Adat Kementerian ATR/BPN RI), Seminar: "Urgensi Pembentukan Bank Tanah dalam Pengelolaan Tanah Negara", Chanel youtube ISPE BIN Official, 20 Agustus, 2021. Dapat diakses di <https://youtu.be/OSMdeKqUriY>
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi-Berkeadilan.html>
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/mengenal-bank-tanahland-banking-sebagai-alternatif-manajemen-pertanahan.html>
- <https://kfmap.asia/blog/apa-itu-bank-tanah/1138>

SUMBER PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573)
- Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah