

Yogie Turnitin

by English Jurnal

Submission date: 05-Jan-2023 05:58AM (UTC-0500)

Submission ID: 1988804956

File name: Yogie_P_Jurnal_PENA_JUSTISIA.docx (80.68K)

Word count: 4086

Character count: 26002

KEDUDUKAN HUKUM BANK TANAH DAN PENERAPAN ASET PEMERINTAH DITINJAU DARI POLITIK HUKUM PERTANAHAN YANG BERLAKU DI INDONESIA

Yogie Prastiyans dan Abdul Salam

yogie.prastiyans01@ui.ac.id, abdul.salam@ui.ac.id
Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

Article Info

Received:

Revised:

Accepted:

Keywords:

Application;

Land Bank;

Politics of Land Law;

Position.

Abstract

The Land Bank is an Indonesian legal entity (Sui Generis) established by the central government and given special authority to manage land. Land Banks are basically the same character as Conventional Banks. In Conventional Banks, this institution has an intermediation function as taking and distributing funds from the public. Meanwhile, in the Land Bank, the Central Government and local governments collect land for long-term, medium-term, and annual planning purposes. The problem in this research is how is the position of the Land Bank as the Holder of Land Management Rights in terms of the Politics of Land Law in force in Indonesia and what are the prospects for the utilization of Government assets against the Land Bank as stated in Government Regulation Number 64 of 2021 concerning the Land Bank Agency. This research uses normative juridical research methods through document studies to obtain secondary data. The results of this research explained that the position of the Land Bank in the management of state land assets in the future must be in line with the land politics contained in the constitution and Basic Agrarian Law which aims to realize social justice for all Indonesians. Utilization of Land Bank assets includes land utilization for operational purposes, capital development, and land utilization for distribution purposes, because in principle the land bank prioritizes the principle of non-profit in the development of prospects for the activities of the land bank so that it does not mean that it does not carry out profitable activities but that there is a certain portion for the development of the Land Bank organization.

I. Introduction

Bank Tanah hadir sebagai suatu lembaga negara yang berbadan hukum untuk mengelola pengadaan dan pendistribusian tanah guna menghindari reformasi ekonomi dikarenakan harga tanah yang terus menerus bertambah tinggi akibat dari permainan spekulator. Harapannya, Pemerintah dapat mengelola dengan baik ketersediaan tanah dalam rangka pembangunan dengan pengadaan tanah melalui Bank Tanah. Penulis memberikan definisi Bank Tanah berdasarkan pendapat para ahli. Van Dijk menyebutkan "Bank Tanah adalah mekanisme kegiatan pengambilalihan lahan secara sistematis dengan ukuran yang luas dan nantinya dimanfaatkan sebagai pelaksanaan kebijakan pertanahan di masa yang akan datang."¹ Selain itu tanggapan Maria Sumardjono, "pengertian Bank Tanah sebagai setiap kegiatan Pemerintah dalam rangka penyediaan tanah untuk dialokasikan pemanfaatannya di waktu yang akan datang."²

Limbong menyebutkan Bank Tanah ialah penting karena merupakan salah satu manajemen sumber daya dalam menambah produktivitas pemanfaatan tanah yakni dengan kekuasaan dalam pengendalian pasar dan kestabilan dalam pasar nasional.³ Bank Tanah memberikan jaminan-jaminan seperti: ketersediaan tanah dimasa depan untuk keperluan pembangunan, efisiensi APBD/APBN, mengurangi sengketa saat proses dalam pembebasan tanah dan meminimalisir efek buruk dari reformasi tanah (liberalisasi tanah). Terakhir Jack Damen menyebutkan, "*land bank is the structural acquisition and temporary management of land in rural areas by an impartial state agency, with the purpose to redistribute and/or lease out this land with a view to improve the agricultural structure and/or to re-locate the land for purposes with a general public interest.*"⁴

Melihat dari sisi historis praktik pengadaan tanah telah ada sejak Indonesia merdeka, sedangkan dari sisi yuridis regulasi pengadaan tanah setelah UUPA lahir. Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa: semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan uraian diatas menjelaskan bahwa aturan tersebut menjadi penanda bahwa setiap pemegang hak tanah wajib untuk melepas hak atas tanahnya jika kepentingan umum menghendaknya karena semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.⁵ Pada hukum tanah di Indonesia diatur tentang

¹ Hari Candra dan Afriva Khaidir, 'Peluang Dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman Berwawasan Lingkungan Di Indonesia', *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2.5 (2020), 5.

² Era Alfansyuri; dkk, 'Analisa Ketersediaan Tanah (Bank Tanah) Untuk Perumahan Dan Pemukiman Dengan Sistem Informasi Geografis Di Kabupaten Tanah Datar', *Jurnal Rekayasa Sipil*, 17.1 (2020), 1.

³ Benhard Limbong, *Bank Tanah* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013).

⁴ Jack Damen, 'Bank Tanah in The Netherlands in the Context of Land Consolidation', *International Workshop: Bank Tanah/Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS* (Denmark), p. 1.

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

hak menguasai negara dan hak dapat memiliki secara perorangan. Pasal 28 H Ayat (4) UUD 1945 mengatur mengenai ketentuan tersebut, yang menyebutkan bahwa, "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun."⁶

Tetapi ketentuan lain pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyebutkan bahwa, Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁷ Berdasarkan kedua ketentuan tersebut ada penyimpangan mengenai kapan hak atas tanah bisa akan dimiliki secara pribadi (persorangan) dan kapan tanah di kuasai negara dengan tujuan kesejahteraan rakyat dengan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.⁸ Pengaturan Bank Tanah secara yuridis diatur dalam UU Cipta Kerja, adapun terdapat permasalahan Bank Tanah dalam 10 pasal meliputi:

1. Pasal 125, memuat penjelasan dan juga fungsi yang akan dijalankan oleh Bank Tanah;
2. Pasal 126, menjelaskan sifat Bank Tanah dalam menjamin ketersediaan tanah untuk masyarakat;
3. Pasal 127, terkait pelaksanaan tugas Bank Tanah yang sifatnya transparan, akuntabel dan berorientasi *non-profit*;
4. Pasal 128-129, ketentuan kekayaan Bank Tanah, pengelolaan hak atas tanah dan organisasi Bank Tanah; dan
5. Pasal 130-135, terkait penjelasan masing-masing organisasi dalam Bank Tanah.

Dalam UU Cipta Kerja disebutkan secara jelas bahwa aturan hukum yang baru muncul dalam kewenangan hak pengelolaan tanah dilakukan oleh Negara. Hak Pengelolaan yang terdapat dalam norma hukum yang baru tersebut menegaskan bahwa kehadiran Negara bukan semata-mata ada dalam hak menguasai negara atas tanah, melainkan juga mengenai hak pengelolaan tanah di Indonesia.⁹ Bentuk kekayaan Bank Tanah yang dimiliki oleh badan hukum adalah terpisah dari kekayaan Negara (Pasal 2 Ayat (1) PP Nomor 64 Tahun 2021).¹⁰ Berdasarkan peraturan tersebut, maka ruang gerak operasional Bank Tanah menjadi fleksibel dan akuntabel. Adapun kewenangan khusus badan

⁶ Undang-Undang Dasar 1945.

⁷ Undang-Undang Dasar 1945.

⁸ Dixon Sanjaya dan Benny Djaja, 'Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang - Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia', *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, Dan Seni*, 2.9 (2021), 464.

⁹ Heri Herdiansyah, 'Paradoks Hak Menguasai Negara Dalam Hak Pengelolaan Atas Tana Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 171 PK/TUN2016' (Universitas Indonesia, 2020).

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah.

Bank Tanah adalah menjamin ketersediaan tanah untuk memenuhi ekonomi berkeadilan dalam bentuk:

1. Kepentingan Umum;
2. Kepentingan Sosial;
3. Kepentingan Pembangunan Nasional;
4. Pemerataan Ekonomi;
5. Konsolidasi Lahan dan/atau Reforma Agraria;
6. Perencanaan;
7. Perolehan Tanah;
8. Pengadaan Tanah;
9. Pemanfaatan Tanah; dan
10. Pendistribusian Tanah.¹¹

Berlakunya pasal-pasal mengenai Bank Tanah, diharapkan pengaturan tanah di Indonesia menjadi efektif, sedangkan dari sisi kelembagaan yang mana Pemerintah menjadi melaksanakan pengadaan tanah yaitu melalui bank tanah. Diharuskan mampu dalam menjaga keseimbangan terhadap kebutuhan atas tanah yang diketahui semakin meningkat dengan sumber daya tanah bersifat tetap.¹² Ada kelembagaan selain Bank Tanah yang mengurus masalah pertanahan, yaitu: Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN. Adanya 2 lembaga pertanahan di Indonesia dikhawatirkan terjadi tumpang tindih kewenangan, terutama terkait pengadaan tanah. Dalam Pasal 3 huruf e Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Fungsi Perumusan dan Pelaksanaan Kebijakan Dalam Bidang Pengadaan Tanah mengatur dari sisi BPN. "Terdapat dua sudut pandang dari UU Cipta Kerja, Pertama, dari sisi Pasal 125 Ayat (4) dengan adanya Bank Tanah memiliki fungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusi tanah. Kedua, dari sisi Pasal 129 Ayat (1) dengan adanya Bank Tanah membuka kewenangan yang baru, seperti hak pengelolaan oleh Negara."

Pada dasarnya UUPA tidak mengenal adanya hak pengelolaan oleh Negara. Hak pengelolaan merupakan wujud penyimpangan dari Hak Menguasai Negara atau disingkat HMN. Hal ini menimbulkan asas *domain verklaring* yang sudah dicabut oleh UUPA, asas tersebut telah ada dari zaman penjajahan Belanda, diterapkannya asas tersebut jika seseorang/siapapun yang tidak bisa membuktikan kepemilikannya maka akan menjadi milik Negara. Dikhawatirkan tanah milik masyarakat adat nantinya menjadi obyek penguasaan Bank Tanah, dikarenakan sampai saat ini masih banyak tanah masyarakat adat yang belum memiliki surat-surat tanah. "Atas dasar Hak

¹¹ Hadi Arnowo, 'Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan', *Jurnal Pertahanan*, 11.1 (2021), 89-102.

¹² Wahyu Benny Mukti Setiyawan dan Nabila Chyntia Dahani, 'Model Bank Tanah Pertanian Untuk Mewujudkan Indonesia Berdaulat Pangan', *Qistie: Jurnal Ilmu Hukum*, 1.13 (2020), 82.

Menguasai Negara, Pemerintah dapat melakukan penguasaan secara fisik sebagai badan hukum, seperti halnya perorangan dan badan hukum perdata yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah, misalnya dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum.”¹³

Konsep Bank Tanah sudah lebih dahulu diterapkan di negara – negara lain khususnya Eropa, seperti Belanda dan Perancis. Tinjauan praktik dalam penyediaan tanah di Belanda dan Perancis menggunakan praktik konsolidasi tanah dan *land readjustment*. Ada beberapa kritik terkait kebijakan Bank Tanah yang di khawatirkan ada peningkatan hak menguasai negara atas tanah menjadi hak baru yaitu hak pengelolaan. Menurut Sekretaris Jenderal Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), Dewi Kartika menyebutkan bahwa “Bank Tanah mengancam terjadinya dan tersistematisnya legalisasi perampasan tanah.”¹⁴ Bank Tanah memiliki potensi untuk mendukung penggusuran tanah masyarakat, memperburuk kemiskinan struktural di perkotaan maupun pedesaan. Selain itu, Bank Tanah mengorientasikan tanah sebagai komoditas yang dapat diperjualbelikan dan dimonopoli segelintir orang.¹⁵

Berdasarkan latar belakang di atas, maka terdapat dua rumusan masalah hukum, yaitu: Bagaimanakah Kedudukan Bank Tanah dan Penerapannya Sebagai Pemegang Hak Pengelolaan Tanah ditinjau dari Politik Hukum Pertanahan yang berlaku di Indonesia? dan Bagaimana Prospek dari pemanfaatan aset Pemerintah terhadap Bank Tanah yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah?

2. Research Method

Penelitian ini menggunakan metode hukum normative, metode hukum normatif adalah menelaah masalah/isu sehingga nanti menghasilkan solusi yang disesuaikan dengan peraturan hukum yang ada. Penelitian hukum normatif adalah langkah agar nantinya bisa menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum dan juga doktrin-doktrin hukum yang gunanya menjawab isu hukum yang di hadapi. Sonata mengatakan penelitian hukum normatif bersifat preskriptif yang mana cenderung melihat hukum dari sudut pandang norma-norma saja. Tipologi Penelitian yang digunakan yaitu bersifat eksplanatoris. Maksudnya ialah penelitian ini berdasarkan teori atau konsep yang bertujuan memberikan solusi atau jalan keluar serta saran untuk mengatasi permasalahan. Tujuan penelitian ini, agar bisa memberikan gambaran secara

¹³ Farah Devi, ‘Konsep Bank Tanah Sebagai Solusi Mengatasi Masalah Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Ditinjau Dari Konsep Hukum Pertanahan Di Indonesia’ (Universitas Indonesia, 2014).

¹⁴ Ade Thea DA, ‘KPA: Bank Tanah Berpotensi Legalkan Perampasan Tanah’, *Hukum Online*, p. 2022 <www.hukumonline.com>.

¹⁵ Ade Thea DA.

mendalam mengenai konsep Bank Tanah dan penerapannya di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah ditinjau dari Politik hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

3. Results and Discussion

3.1 Kedudukan Bank Tanah Sebagai Pemegang Hak Pengelolaan Tanah ditinjau dari Politik Hukum Pertanahan yang Berlaku di Indonesia

Tanah manusia dan milik bersama yang sah yang ditempati oleh anggota komunitas bukanlah bagian dari keteraturan hubungan kepemilikan individu. Pencabutan hak individu oleh negara di bawah hukum merupakan pengakuan yang kuat terhadap hak individu di dalam negara. Dalam kepemilikan tanah, suatu negara tidak dapat memiliki tanah dalam arti memiliki (memiliki). Ini berarti kekuasaan mutlak atas tanah, tetapi negara dapat mengelola tanah (tanpa memilikinya) untuk kepentingan umum.¹⁶

Secara konstitusional, konsep hak menguasai negara (HMN) dalam pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi:

"Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Konsep penguasaan negara (HMN) menjadikan tanah sebagai salah satu objek kepemilikan baik oleh individu maupun masyarakat. Oleh karena itu, negara bukanlah pemilik (swasta) tanah, karena pemilik tanah adalah orang perseorangan. Penguasaan negara, yang disebut hak menguasai negara, merepresentasikan hubungan antara negara sebagai subjek dan, dalam hal ini, sumber daya alam dari tanah yang menjadi kepentingan, sementara pada saat yang sama "kewajiban" negara dalam pemanfaatan dan pemanfaatannya mewakili sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, hak untuk menguasai bangsa adalah sarana dan penggunaannya untuk kepentingan rakyat berakhir.¹⁷ Kontrol adalah kontrol negara, dan *hak* penegakannya sebagian dilimpahkan kepada pemilik hak.

Masyarakat adil, makmur dan sejahtera didasarkan pada Pancasila dan UUD 1945, yang mengatur ketika negara mengharuskan pembangunan tanah untuk kepentingan umum dan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah. Proyek strategis nasional terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Perumahan untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Namun, jika negara membutuhkan lahan yang luas, ketentuan ini dinilai

¹⁶ Ramli Zein, 'Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA', in *Cetakan I* (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), p. 44.

¹⁷ Julius Sembiring, 'Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria', *Jurnal Bhumi*, 2.2 (2016), 121.

belum optimal. Hal ini pula yang menjadi alasan mengapa Pemerintah menetapkan Land Bank of Taiwan sebagai salah satu target dari reforma pertanian.¹⁸

Terkait jenisnya, Bank Tanah terdapat beberapa macam yaitu:

- (1) Bank Tanah Publik: Dilakukan oleh lembaga Pemerintah secara tunggal.
- (2) Bank Tanah Publik-Publik: Dilakukan oleh beberapa lembaga Pemerintah.
- (3) Bank Tanah Publik-Privat: Dilakukan oleh lembaga Pemerintah dan lembaga privat.
- (4) Bank Tanah Privat: Dilakukan sepenuhnya oleh lembaga privat.

Bank Tanah memiliki izin untuk melakukan Transaksi dan penetapan harga dengan pihak ketiga, dan penerimaan pendapatan/kompensasi dan/atau pembayaran wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai kesepakatan. Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menyatakan bahwa Bank Tanah memiliki keistimewaan sehubungan dengan kewenangan pemegang HPL. Dengan demikian konsep penerapan Bank Tanah pada pelaksanaannya dilakukan berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) UUD RI 1945 dan UUPA. Pasal 1 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah disebutkan bahwa Hak Pengelolaan merupakan pemindahan pelaksanaan dari hak menguasai negara.

Pasal 2 Ayat (2) huruf a-e, Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah dijelaskan bahwa Bank Tanah memiliki hak dan kekuasaan istimewa untuk memastikan ketersediaan tanah dalam kerangka ekonomi yang adil untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, keadilan ekonomi, penyesuaian kembali tanah dan reformasi pertanian.¹⁹ Pada pembentukan Bank Tanah dibuat dengan asas ekonomi berkeadilan untuk masyarakat. Ekonomi berkeadilan dimaknai bahwa Bank Tanah harus hadir untuk memihak kaum rakyat sesuai dengan prinsip negara kita, yaitu Pancasila. Dalam Pasal 2 Ayat (2) tersebut tidak terdapat rumusan yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, keadilan ekonomi, dan penyesuaian kembali tanah.

Kepentingan-kepentingan tersebut tidak dijelaskan arti dan maknanya karena dalam Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah hanya dituliskan “cukup jelas”. Perlu adanya definisi dan ruang lingkup yang jelas agar kepentingan-kepentingan tersebut tidak mencederai Hak Menguasai

¹⁸ Dalam Penjelasan Pasal 2 Ayat (2) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, “reforma agraria adalah penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia.”

¹⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah.

Negara dan Hak Bangsa Indonesia. Tanah yang ada di dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Dalam Pasal 3 Ayat (2) disebutkan bahwa pada Ayat (1) Bank Tanah menjalankan tugas:

- a. “melakukan perencanaan kegiatan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan;
- b. melakukan perolehan tanah yang dapat bersumber dari penetapan Pemerintah dan pihak lain;
- c. melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengacian tanah secara langsung;
- d. melakukan pengelolaan tanah dari kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan, dan pengendalian tanah;
- e. melakukan pemanfaatan tanah melalui kerjasama pemanfaatan dengan pihak lain; dan
- f. melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.”²⁰

Pasal ini mengatur hubungan keperdataan dimana Bank Tanah mempunyai kewenangan untuk mengatur dan mengurus milik bersama untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selanjutnya, Pasal 6-9 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah mengatur pengadaan tanah yang diperoleh Bank Tanah. Penting untuk memastikan bahwa pembelian properti kontroversial dan memperburuk situasi di masyarakat. Pasal ini harus menerapkan prinsip-prinsip dominasi negara dan tidak tampak mendukung praktik monopoli tanah dan negara tanah. Pada pasal 6 menyatakan bahwa perolehan tanah berasal dari tanah karena peraturan Pemerintah dan/atau tanah dari pihak lain, sedangkan pada pasal 7 menyatakan bahwa tanah tersebut adalah bekas negara hak, wilayah dan tanah terlantar, kawasan hutan terbuka, tanah baru, tempat pembuangan sampah, tambang yang dieksploitasi, pulau kecil dan ruang perubahan kebijakan. Menjelaskan bahwa itu berasal dari tanah yang terkena dampak. tidak ada kontrol di luar negeri.

Perolehan Tanah kepada Bank Tanah tersebut dalam pelaksanaan tidak boleh merugikan rakyat dan berlandaskan kepentingan umum. Selain itu, memicu penghidupan kembali asas *domein verklaring* yang telah dicabut oleh UUPA, seperti yang tertera dalam Pasal 7 huruf (i) bahwa Bank Tanah dapat memperoleh tanah yang tidak ada penguasaan tanah di atasnya. Ketentuan ini memicu kerugian bagi masyarakat mengingat terdapat lebih banyak tanah yang belum terdaftar dan tersertifikasi di Indonesia. Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah juga menjelaskan mengenai pengadaan tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah.

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah.

Disebutkan dalam pasal tersebut bahwa pengadaan tanah harus melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Hal ini kembali lagi seperti yang dijelaskan sebelumnya, bahwa pengadaan tanah juga harus memperhatikan asas Hak Menguasai Negara dan Hak Bangsa Indonesia. Pengadaan tanah ini harus mengutamakan kepentingan umum dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Adapun pasal 14 Peraturan Pemerintah Badan Bank Tanah menyatakan bahwa penggunaan lahan terjadi melalui kerjasama atau pemanfaatan pihak lain. Namun tidak disebutkan secara eksplisit bahwa penggunaan properti ditunjukkan untuk kepentingan pihak tertentu. pada pasal 14 Ayat (3) mengatur bahwa bank penggunaan lahan harus memperhatikan prinsip dan prioritas penggunaan lahan. Dalam hal ini, uraian dalam Pasal 14 Ayat (3) menyatakan bahwa “asas manfaat” ini merupakan hasil dari penyelenggaraan Pemerintahan negara yang menguasai secara menyeluruh kepentingan masyarakat, rakyat, dan negara. Sedangkan yang dimaksud dengan “asas prioritas” adalah penggunaan tanah dalam penyelenggaraan Bank Tanah dengan mengutamakan kepentingan masyarakat, negara, dan negara. Pemantauan ketat terhadap atribut penggunaan ini diperlukan untuk memastikan bahwa atribut tersebut benar-benar dilakukan sesuai dengan prinsip.

Pasal 19 Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah menyatakan bahwa jaminan ketersediaan tanah untuk pembangunan nasional adalah penyediaan tanah untuk pembangunan oleh Pemerintah pusat dan daerah dalam kaitannya dengan peningkatan ekonomi dan investasi. Dalam hal ini, Bank Tanah bisa mewujudkannya dengan melakukan reforma agraria, dimana Pemerintah haruslah memperuntukkan beberapa tanah demi kepentingan umum dan sosial. Termausk pula pengembangan kegiatan ekonomi. Pemerintah harus bisa pula memperhatikan golongan masyarakat menengah dan ke bawah, karena tanah bagian dari hajat hidup orang banyak. Fungsi Bank Tanah sangat banyak salah satunya ialah mengendalikan naiknya nilai/harga tanah, apabila ada pembangunan para spekulan tanah akan memborong habis tanah-tanah yang telah direncanakan ada pembangunan ditempat tersebut. Nantinya akan di simpan satu/dua pada tahun depan, sleanjutnya harga tanah akan menjadi naik. Hadirnya Bank Tanah untuk menjamin ketersediaan tanah guna pembangunan.

Selain itu, Pasal 27 Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah menyebutkan bahwa sumber kekayaan Bank Tanah dapat berupa APBN, pendapatan sendiri, dan penyertaan negara. Dan/atau sumber hukum lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang. Pada pasal ini huruf d adapun kekayaan Bank Tanah bisa juga di peroleh dari pihak lain. Dengan demikian, meskipun Bank Tanah bersifat *non-profit* namun penyelenggaraan

Bank Tanah ini dapat dikhawatirkan hanya berorientasi bisnis dimana apabila sumber kekayaan tersebut diperoleh dari pihak swasta, maka fungsi pengelolaan tanah bisa bertujuan hanya untuk pemilik modal demi memperoleh tanah dimana berpotensi melanggar asas Hak Menguasai Negara dan Hak Bangsa Indonesia.

3.2 Prospek dari Pemanfaatan Aset Pemerintah Terhadap Bank Tanah yang Tercantum Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

Kegiatan Pengadaan Tanah di Indonesia yang dilakukan melalui Bank Tanah oleh Pemerintah untuk mencapai kesejahteraan rakyat Indonesia memerlukan dukungan ketersediaan lahan/tanah. Melihat pada amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA yang menyebutkan bahwa Negara memiliki kedudukan yang vital dalam pelaksanaan Bank Tanah. Oleh karena itu, dengan mengamati pengalaman Perancis dan Belanda yang menerapkan konsep *land banking* maka Bank Tanah di Indonesia sangat potensial untuk diterapkan. Mengingat kerangka kelembagaan, bisnis dan regulasi *land banking*/Bank Tanah di Belanda, dan Perancis sangat bervariasi maka perlu dilakukan pengkajian secara lebih mendalam mengenai alternatif skema *land banking*/Bank Tanah yang sangat sesuai dengan kebutuhan dan sistem hukum nasional.

Pelaksanaan Bank Tanah ditujukan untuk mengatur pembangunan perumahan masyarakat yang mana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah yang menyebutkan bahwa terdapatnya jaminan ketersediaan tanah yang pelaksanaannya berasaskan kepentingan umum. Prospek mengenai Bank Tanah untuk pertanian sebenarnya sudah ada dalam Pasal 11 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah mengenai pengembangan tanah dan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah mengenai pelepasan Hak Pengelolaan menjadi hak milik kepada masyarakat.

Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah memiliki visi dalam pembenahan sektor agraria yang mempunyai tujuan utama terkait dengan pengelolaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi tanah, dan reforma agraria. Masalah yang timbul adalah lahan pertanian tidak disertakan dalam salah satu kepentingan umum seperti yang terdapat dalam Pasal 10 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Bank Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Dalam hal ini, Pemerintah dirasa perlu membuat perubahan yang memuat lahan pertanian sebagai salah satu dari bentuk kepentingan umum.

Dalam hal ini, untuk melaksanakan pengendalian lahan pertanian Bank Tanah dapat melakukan control berupa peninjauan kembali ke tempat langsung untuk melihat bahwa tanah tersebut adalah betul digunakan untuk subjek yang berhak dan bukan dikendalikan oleh petani besar serta tanah tersebut sesuai fungsinya sebagai lahan pertanian. Bank Tanah juga dapat berkontribusi dalam penentuan harga lahan pertanian agar lahan pertanian tersebut tidak dikuasai oleh para spekulan.

Kontribusi dari pengadaan Bank Tanah tidak luput dari Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah akan membentuk Bank Tanah dengan fungsi sebagai badan khusus atau *sui generis*. Tujuannya guna mengelola tanah-tanah di Indonesia. pengelolaan yang dilakukan secara penuh terhadap aset tanah yang sudah dikuasai ditujukan dalam mewujudkan ekonomi yang berkeadilan. Tanah aset Pemerintah adalah merupakan tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi Pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.

"Tanah aset Pemerintah termasuk dalam golongan tanah hak adalah merupakan aset negara dimana penguasaan fisiknya dikuasi oleh instansi yang bersangkutan, dan penguasaan yuridisnya merupakan kewenangan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia."²¹ Pengelolaan sistem keuangan Bank Tanah terpisah dengan sistem pengelolaan keuangan negara, Aset Bank Tanah dikelola secara penuh yang diperoleh dari sistem keuangan yang terpisah keuangan negara. Sistem pelaporan keuangan wajib dalam kondisi yang harus diselesaikan lebih dulu

1 Sumber aset Pemerintah haruslah melalui beberapa tahapan terkait penyerahan aset dan penghapusan aset sesuai dengan keputusan perundang-undangan yang diterapkan/berlaku saat ini. Anggaran Pendapatan Belanja Negara atau APBN, akseptasi sendiri dan/atau pendapatan lainnya yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan merupakan sumber-sumber harta yang dimiliki oleh Bank Tanah.

Saat memberikan modal dasar bagi Bank Tanah berasal dari Pemerintah, untuk operasional kantor pusat yang mana dalam bentuk tanah dan gedung. Bank Tanah memiliki kantor-kantor perkawilan di setiap daerah dan sumber pendapatan dari kantor perkawilan tersebut diperoleh dari pendapatan sendiri atau pendapatan lainnya. Adanya pengadaan tanah sebagai bentuk solusi untuk mendapatkan/memperoleh tanah. Terdapat beberapa tujuan aset tanah yang dikelola oleh Bank Tanah, seperti memperoleh pendapatan dalam bentuk:

- a. hasil pemanfaatan aset;
- b. hasil sewa, sewa beli dan jasa lainnya;

²¹ Al Zahra, Melacak Landasan Hukum Pengelolaan Aset Tanah Negara Melalui Konsep Bank Tanah, Jurnal Al-ihkam, Vol. 12 No. 2 hlm. 405-428.

- c. hasil dari penjualan aset;
- d. hasil kerja sama pengembangan usaha dengan pihak lain;
- e. hasil dari perolehan hibah dan tukar menukar;
- f. hasil dari pengelolaan;
- g. hasil pelepasan aset.

Di dalam mengelola asetnya, Bank Tanah membagi menjadi dua yaitu: aset tetap dan aset tidak tetap yang mana adalah sumber kekayaan Bank tanah itu sendiri. Aset Bank Tanah tidak tetap ialah bentuk kekayaan dalam bentuk instrumen keuangan, meliputi saham, uang tunai, deposito, dan masih banyak lagi. "Aset Bank Tanah yang merupakan aset tetap meliputi tanah dan gedung yang membutuhkan perhatian dikarenakan secara fisik lebih besar."²²

Kegiatan Bank Tanah dalam memanfaatkan tanah aset Bank Tanah dengan tujuan operasional adalah kegiatan yang mampu menghasilkan pendapatan secara cepat (*immediate cash*) dan dapat digunakan dalam jangka pendek untuk operasional organisasi. Dalam kegiatan operasional tersebut dapatlah direncanakan dalam jangka menengah juga jangka panjang pada setiap tahunnya. Pemanfaatan tanah Bank Tanah sendiri menggunakan sistem mekanisme pengelolaan sendiri aset tanah/kerja sama dengan pihak lain. Memanfaatkan sendiri tanah Hak Pengelolaan Bank Tanah nantinya diberikan di atasnya yaitu hak atas tanah baru yang berupa HGU, HGB juga Hak Pakai atas nama bank Tanah..

4. Conclusion

Kedudukan Bank Tanah dalam pengelolaan aset tanah negara kedepannya harus selaras dengan politik pertanahan yang terdapat dalam konstitusi dan UUPA yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Landasan hukum penerapan konsep Bank Tanah diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD dan Pasal 1 dan 2 UUPA. Berdasarkan prinsip tersebut, Pemerintah dapat melakukan kegiatan Bank Tanah melalui lembaga publik Bank Tanah. Pengoperasian Bank Tanah harus dilakukan secara mandiri, dengan tetap mengacu pada hukum positif dan kebijakan pertanahan Indonesia. Kemanfaatan Bank Tanah ini haruslah memenuhi kebutuhan rakyat guna mengatasi kepentingan dalam masalah tanah yang dihadapi oleh Indonesia.

Pemanfaatan aset Bank Tanah dalam pemanfaatan tanah bertujuan dalam hal operasional, pengembangan modal dan pemanfaatan tanah dengan tujuan pendisbutrian. Peraturan Pemerintah tentang Bank Tanah telah menyebutkan, Bank Tanah mempunyai prinsip nonprofit dalam pelaksanaan kegiatannya Bank Tanah tidak berarti, tidak melakukan kegiatan untuk menguntungkan/hanya

²² Hadi Anowo, Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan, Jurnal Pertanahan Vol. 11, No. 1 hlm. 1-19.

sebagai penampung aset tanah. Selanjutnya dibagikan sesuai porsi tertentu. Bank Tanah juga memerlukan pendapatan guna pengembangan organisasi Bank tanah.

References

- Ade Thea DA, 'KPA: Bank Tanah Berpotensi Legalkan Perampasan Tanah', *Hukum Online*, p. 2022 <www.hukumonline.com>
- Damen, Jack, 'Bank Tanah in The Netherlands in the Context of Land Consolidation', *International Workshop: Bank Tanah/Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS (Denmark)*, p. 1
- Devi, Farah, 'Konsep Bank Tanah Sebagai Solusi Mengatasi Masalah Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Ditinjau Dari Konsep Hukum Pertanahan Di Indonesia' (Universitas Indonesia, 2014)
- Dixon Sanjaya dan Benny Djaja, 'Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang - Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia', *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, Dan Seni*, 2.9 (2021), 464
- Era Alfansyuri; dkk, 'Analisa Ketersediaan Tanah (Bank Tanah) Untuk Perumahan Dan Pemukiman Dengan Sistem Informasi Geografis Di Kabupaten Tanah Datar', *Jurnal Rekayasa Sipil*, 17.1 (2020), 1
- Hadi Arnowo, 'Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan', *Jurnal Pertahanan*, 11.1 (2021), 89-102
- Hari Candra dan Afriva Khaidir, 'Peluang Dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman Berwawasan Lingkungan Di Indonesia', *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2.5 (2020), 5
- Herdiansyah, Heri, 'Paradoks Hak Menguasai Negara Dalam Hak Pengelolaan Atas Tana Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 171 PK/TUN2016' (Universitas Indonesia, 2020)
- Julius Sembiring, 'Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria', *Jurnal Bhumi*, 2.2 (2016), 121
- Limbong, Benhard, *Bank Tanah* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013)
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Wahyu Benny Mukti Setiyawan dan Nabila Chyntia Dahani, 'Model Bank Tanah Pertanian Untuk Mewujudkan Indonesia Berdaulat Pangan', *Qistie: Jurnal Ilmu Hukum*, 1.13 (2020), 82
- Zein, Ramli, 'Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA', in *Cetakan I* (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), p. 44

ORIGINALITY REPORT

18%
SIMILARITY INDEX

20%
INTERNET SOURCES

22%
PUBLICATIONS

6%
STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1 jurnal.uai.ac.id 9%
Internet Source

2 ujh.unja.ac.id 6%
Internet Source

3 Submitted to unikal 3%
Student Paper

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches < 2%

FINAL GRADE

/1000

GENERAL COMMENTS

Instructor

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10

PAGE 11

PAGE 12

PAGE 13