



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 3 Tahun 2024 Page 5686-5699

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Kajian Terhadap Eksistensi dan Penguatan Badan Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja serta Implikasinya Terhadap Hukum Pertanahan di Indonesia

Miftahur Rachman^{1✉}, Mulia Akbar Santoso², Raja Desril³

Universitas Muhammadiyah Riau

Email: miftahurrachman@umri.ac.id^{1✉}

Abstrak

Tanah merupakan sumber daya alam yang krusial dalam mendukung kesejahteraan rakyat. Namun, permasalahan seperti keterbatasan lahan, sengketa kepemilikan, dan spekulasi tanah menjadi hambatan dalam pemanfaatan tanah secara optimal. Untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah membentuk konsep Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Penelitian ini mengkaji urgensi pendirian Bank Tanah secara yuridis dan filosofis, serta mengevaluasi dasar hukum, peran, dan fungsi Bank Tanah dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia. Kajian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan terkait Bank Tanah, seperti UUD 1945, UUPA 1960, dan Undang-Undang Cipta Kerja. Bank Tanah memiliki urgensi yuridis dan filosofis dalam mengoptimalkan pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat sesuai amanat konstitusi. Sebagai instrumen pelaksanaan Hak Menguasai Negara, Bank Tanah berperan dalam distribusi pemilikan tanah yang adil, penyediaan tanah untuk perumahan dan pertanian, serta alokasi strategis demi kesejahteraan rakyat. Namun, pelaksanaan Bank Tanah harus memperhatikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Diperlukan sosialisasi luas, regulasi yang jelas, tata kelola yang baik, dan pengawasan yang ketat dalam implementasi Bank Tanah. Prioritas diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan, dengan melibatkan partisipasi masyarakat dalam proses pengadaan tanah. Kajian mendalam terkait dampak sosial dan politik juga perlu dilakukan.

Kata Kunci: *Bank Tanah, Reforma Agraria, Hukum Pertanahan, Kemakmuran Rakyat*

Abstract

Land is a crucial natural resource in supporting people's welfare. However, problems such as limited land, ownership disputes and land speculation are obstacles to optimal land use. To overcome this, the government established the Land Bank concept in the Job Creation Law. This research examines the urgency of establishing a Land Bank juridically and philosophically, as well as evaluating the legal basis, role and function of Land Banks in the context of land law in Indonesia. This study uses a normative juridical approach by analyzing laws and regulations related to Land Banks, such as the 1945 Constitution, the 1960 UUPA, and the Job Creation Law. The Land Bank has a juridical and philosophical urgency in optimizing the use of land for the prosperity of the people in accordance with the constitutional mandate. As an instrument for implementing State Control Rights, the Land Bank plays a role in the fair distribution of land ownership, providing land for housing and agriculture, as well as strategic allocation for the welfare of the people. However, the implementation of the Land Bank must pay attention to legal certainty, justice and benefits for the wider community. Widespread outreach, clear regulations, good governance and strict supervision are needed in the implementation of the Land Bank. Priority is given to communities in need, by involving community participation in the land acquisition process. In-depth studies regarding social and political impacts also need to be carried out.

Keywords: Land Bank, Agrarian Reform, Land Law, People's Prosperity

PENDAHULUAN

Tanah adalah sumber daya alam krusial yang tidak hanya bernilai ekonomis, tapi juga penting dalam aspek sosial dan produksi, mendukung kesejahteraan manusia. Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, negara bertanggung jawab mengelola tanah untuk kesejahteraan rakyat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) yang mengamanatkan bahwa negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam untuk memaksimalkan kemakmuran rakyat. Setelah kemerdekaan, regulasi tanah di Indonesia diatur oleh UU No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria, menggantikan hukum kolonial dan mengakhiri dualisme hukum pertanahan. Seiring bertambahnya populasi dan kebutuhan pembangunan, baik oleh pemerintah maupun sektor swasta, pengelolaan tanah yang efisien menjadi penting untuk memastikan keadilan dan manfaat maksimal bagi masyarakat (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012).

Eskalasi permintaan pembangunan yang terus meningkat dan keterbatasan tanah yang semakin parah secara bersamaan menimbulkan kesulitan dalam mengoptimalkan penggunaan lahan, terutama dalam konteks pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Situasi ini menciptakan konflik kepentingan di antara pihak-pihak yang bersaing untuk memiliki hak atas tanah yang sama. Lebih lanjut, kompleksitas permasalahan semakin bertambah, terutama dalam upaya penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan di

kawasan perkotaan, wilayah bisnis-industri, dan area yang direncanakan serta ditetapkan oleh pemerintah sebagai kawasan pembangunan strategis nasional (Ranitya Ganindha, 2016).

Sebagian besar tanah di Indonesia telah dimiliki oleh individu atau badan hukum dan digunakan untuk berbagai tujuan seperti meningkatkan taraf hidup, produksi, dan investasi. Namun, pemerintah harus melakukan pembebasan lahan dengan membayar ganti rugi kepada pemilik untuk proyek pembangunan. Di perkotaan, di mana tanah semakin langka dan harganya tinggi, biaya pembebasan lahan menjadi besar. Mafia tanah juga mempengaruhi harga tanah, menyulitkan proses pembebasan lahan. Prinsip bahwa tanah harus dimanfaatkan untuk kesejahteraan sosial diatur dalam Pasal 6 UU Pertanahan Agraria.

Dalam hukum tanah nasional, ada hak negara atas tanah dan hak kepemilikan individu. Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 menyatakan hak kepemilikan pribadi tidak dapat diambil alih, sementara Pasal 33 ayat (3) menyatakan tanah dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Dua ketentuan ini tidak bertentangan, melainkan menciptakan hubungan hukum yang bersifat umum dan khusus menurut Abdul Latif dan Hasbi Ali (2011).

Pemerintah menghadapi kesulitan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka diperkenalkanlah konsep Bank Tanah (*Land Banking*) untuk mendata, menghimpun, dan mendistribusikan tanah sesuai dengan keadaan dan sifatnya. Konsep ini diinisiasi oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang mengatur Bank Tanah secara rinci dalam Bab VIII tentang Pengadaan Tanah, Bagian Keempat tentang Pertanahan, Paragraf 1, dengan Pasal 125-135 sebagai dasar hukumnya. Analisis pengaturan Bank Tanah berdasarkan UU Cipta Kerja serta dampaknya terhadap hukum pertanahan, terutama dalam mendukung Reforma Agraria di Indonesia, akan dilakukan dalam tulisan ini. UU Cipta Kerja, khususnya Pasal 125, membentuk Badan Bank Tanah sebagai solusi untuk memperbaiki tata kelola pertanahan. Badan ini bertugas mengelola tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan baru dalam rangka reforma agraria dan peningkatan tata kelola pertanahan di Indonesia (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020).

Keberadaan Bank Tanah merupakan inovasi pemerintah dalam menyediakan tanah untuk kepentingan umum dan masyarakat. Terutama dalam konteks kepentingan umum, Bank Tanah diharapkan dapat menjadi solusi bagi pemerintah dalam memperoleh lahan yang dibutuhkan untuk pembangunan infrastruktur seperti jalan, rumah sakit, kantor pemerintah, dan lainnya. Dengan implementasi yang tepat, Bank Tanah diharapkan dapat mengurangi sengketa terkait penilaian ganti rugi tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan. Prinsip ini diharapkan menciptakan efisiensi dalam perolehan tanah untuk

kepentingan umum, mengurangi keterlibatan pengadilan yang seringkali memicu sengketa dan pembayaran ganti rugi.

Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN), Sofyan A. Djalil, BPN di Indonesia sejauh ini hanya berperan sebagai regulator pertanahan. Di luar negeri, lembaga serupa yang dikenal sebagai *land authority* memiliki dua fungsi, yaitu sebagai regulator pertanahan dan pengelola tanah. Keterbatasan BPN dalam mengurus pertanahan terkait dengan kekurangan stok tanah yang dimiliki oleh lembaga tersebut. Sebagai akibatnya, penyediaan tanah sering melibatkan mekanisme pengadaan tanah yang memicu polemik, seperti isu ganti rugi dan harga tanah yang dianggap terlalu tinggi.

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam (Tap MPR No. IX/2001), belum ada produk legislasi atau regulasi yang secara khusus mengimplementasikan agenda dan program reforma agraria. Negara, melalui lembaga pemerintah atau independen yang ditunjuk, memiliki kewenangan untuk melakukan akuisisi, pengelolaan, dan distribusi tanah terlantar untuk kepentingan umum, yang dikenal sebagai Bank Tanah. Bank Tanah bertanggung jawab atas penataan tanah, meliputi perencanaan, perolehan, pengelolaan, pemanfaatan, dan distribusi tanah, sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja. Substansialnya, bank tanah mencadangkan tanah oleh pemerintah sebelum kebutuhan muncul, dengan tujuan menjaga harga terjangkau, berasal dari tanah tidak terpakai atau milik negara yang belum dimanfaatkan. Ini berperan sebagai alat manajemen tanah untuk meningkatkan produktivitas dan pemanfaatan guna mencapai tujuan pembangunan menyeluruh (Bernhard Limbong, 2013).

Proses pencadangan tanah memberikan pemerintah keleluasaan untuk merencanakan dan mengelola sumber daya tanah sebelum adanya kebutuhan mendesak dari proyek atau pengembangan tertentu, dengan tujuan mencegah kenaikan harga tanah yang signifikan saat kebutuhan mendesak muncul, sehingga memastikan ketersediaan tanah dengan harga yang lebih terjangkau. Keberadaan bank tanah juga menunjukkan peran penting dalam manajemen sumber daya alam dan pembangunan berkelanjutan. Dengan merencanakan penggunaan tanah secara lebih strategis, pemerintah dapat memastikan optimalitas pemanfaatan lahan untuk mencapai tujuan pembangunan yang lebih luas. Artikel ini akan meneliti dua aspek hukum utama, yaitu signifikansi pendirian bank tanah dari segi yuridis dan filosofis, serta landasan hukum, prinsip, dan peran bank tanah dalam konteks hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analitis. Pendekatan tersebut fokus pada analisis terhadap peraturan-peraturan yang berlaku dan mempertimbangkan aspek-aspek hukum terkait. Data dikumpulkan melalui studi pustaka dari berbagai sumber untuk mendukung analisis (Peter Mahmud Marzuki, 2007).

Hasil penelitian diuraikan secara deskriptif kualitatif dengan membandingkan teori hukum dengan fakta di lapangan. Analisisnya bersifat interpretatif, menjelaskan bagaimana peraturan hukum relevan dengan situasi yang dihadapi. Penelitian ini bertujuan untuk memahami kaitan antara teori hukum dengan realitas lapangan, dengan fokus pada aspek hukum yang relevan. Pendekatan deskriptif kualitatif memungkinkan penjelasan rinci mengenai isu-isu hukum yang sedang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Urgensi Pendirian Bank Tanah dari yuridis dan Filosofis

Pemanfaatan tanah yang produktif dan optimal merupakan strategi penting dalam mencapai kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, sesuai dengan tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Tanah memegang peran krusial dalam pemenuhan kebutuhan pangan, perumahan, dan peningkatan taraf hidup masyarakat. Pemanfaatan yang efektif dapat dilakukan melalui berbagai sektor seperti pertanian, perkebunan, industri, dan perumahan, dengan memperhatikan prinsip keberlanjutan untuk menjaga lingkungan dan memberikan manfaat jangka panjang. Pengaturan tata ruang dan pemanfaatan lahan harus berbasis keadilan, mendukung pembangunan inklusif, dan melindungi hak tanah masyarakat adat dan petani. Dengan mengoptimalkan pemanfaatan tanah, pemerintah dapat mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan mencapai tujuan kesejahteraan yang diamanatkan dalam UUD 1945.

Pasal 33 UUD 1945 Indonesia mengatur prinsip ekonomi yang berlandaskan asas kekeluargaan.

1. Ayat (1) menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam adalah milik negara dan harus dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat.
2. Ayat (2) mengamanatkan keterlibatan negara dan BUMN/BUMD dalam mengelola kegiatan ekonomi yang penting bagi seluruh rakyat.
3. Ayat (3) merupakan konsekuensi dari ayat (1), menekankan bahwa perekonomian Indonesia harus terintegrasi secara utuh.

Pasal ini harus dipahami sebagai kesatuan yang utuh, di mana ketiga ayat saling melengkapi untuk mengatur struktur ekonomi negara berdasarkan asas kekeluargaan (Mas Agus Priyambodo, 2022).

Penerapan prinsip Pasal 33 UUD 1945, termasuk melalui keterlibatan lembaga bank tanah, akan mendukung terwujudnya keadilan sosial dan distribusi kekayaan yang merata, sesuai dengan cita-cita pembangunan nasional Indonesia. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juga menjadi landasan hukum yang mengatur aspek agraria di Indonesia.

Amanah konstitusi ini secara jelas mengatur beberapa hal. Pertama, memberikan kewenangan kepada negara untuk menguasai sumber daya agraria di wilayah NKRI, menegaskan tanggung jawab negara dalam mengelola aset-aset agraria untuk keberlanjutan dan kesejahteraan masyarakat. Kedua, mengarahkan penguasaan sumber daya agraria oleh negara untuk meningkatkan kemakmuran rakyat, bukan hanya kepentingan negara semata.

Amanah konstitusi ini turut berdasarkan sila ke-5 Pancasila, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pengelolaan sumber daya agraria oleh negara bertujuan untuk mewujudkan prinsip keadilan sosial, sehingga manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat.

Secara keseluruhan, amanah konstitusi ini menekankan pentingnya pengelolaan sumber daya agraria oleh negara untuk mencapai tujuan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sejalan dengan nilai-nilai Pancasila sebagai dasar negara. Pancasila menjadi landasan ideal dan jiwa negara Indonesia, sementara UUD 1945 memberikan kerangka konstitusional, dan Pasal 33 menetapkan kewenangan negara dalam mengelola sumber daya alam untuk kesejahteraan rakyat.

Keterkaitan ini mencerminkan semangat pembangunan yang berpusat pada kesejahteraan rakyat dan keadilan sosial, sejalan dengan nilai-nilai Pancasila sebagai panduan utama bagi negara Indonesia.

Menurut paham negara integralistik yang dikemukakan oleh R. Soepomo pada sidang BPUPKI 31 Mei 1945, pembangunan ekonomi, termasuk pemanfaatan tanah, diarahkan melalui sistem "Sosialisme Negara" dengan tujuan mencapai kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam konteks implementasinya, hak menguasai negara di bidang ekonomi, terutama terkait dengan tanah, diharapkan mencerminkan nilai-nilai dasar Pancasila (Eka Muji Diliwiyana, 2022).

Pancasila sebagai dasar negara membimbing implementasi Hak Menguasai Negara (HMN) agar sejalan dengan prinsip-prinsip moral dan keadilan Pancasila. Dalam

melaksanakan HMN, pemerintah diharapkan mengacu pada Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), yang berlandaskan kemerdekaan, keadilan, persamaan, dan kesejahteraan.

Paham negara integralistik menekankan pentingnya pengelolaan ekonomi, termasuk tanah, dengan pendekatan sosialisme negara untuk mencapai kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Implementasi HMN dalam ranah ekonomi diharapkan menjadi instrumen untuk mewujudkan prinsip-prinsip dasar negara dan nilai-nilai Pancasila.

Landasan konstitusional yang diatur dalam UUD Negara Republik Indonesia, khususnya Pasal 33 ayat (3), yang bertujuan untuk mensejahterakan kehidupan bangsa, telah dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA tahun 1960. Pasal tersebut memberikan wewenang kepada negara dalam hal pengaturan dan pengelolaan tanah dengan rincian sebagai berikut:

1. Mengatur dan melaksanakan peruntukan, penggunaan, persediaan, atau pemeliharaan tanah untuk memastikan penggunaannya yang terbaik untuk kesejahteraan masyarakat.
2. Menetapkan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki terkait dengan bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk regulasi kepemilikan, pemanfaatan, dan hak-hak lain yang terkait.
3. Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu atau kelompok masyarakat dengan tanah, air, dan ruang angkasa untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Dengan demikian, UUPA tahun 1960 memberikan dasar hukum yang kuat untuk pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya tanah demi kesejahteraan masyarakat.

Amanah pasal 2 ayat (2) UUPA, sering diistilahkan sebagai Hak Menguasai Negara. Penting untuk dicatat bahwa Hak Menguasai Negara tidak identik dengan hak memiliki. Negara tidak memiliki tanah karena negara muncul setelah rakyat ada. Hak Menguasai Negara lebih merupakan hak rakyat pada tingkat negara sebagai organisasi tertinggi (Amiludin, 2018).

Hak Menguasai Negara tidak memberikan negara kewenangan untuk menjual atau menggadaikan tanah, karena tanah tetap dimiliki oleh rakyat atau melalui proses penetapan sebagai tanah negara bebas. Pengelolaan tanah oleh negara harus mematuhi aturan yang ada, termasuk dalam pengadaan tanah sesuai UU No. 2 Tahun 2012.

Lembaga bank tanah dapat diperkenalkan untuk mengelola persediaan tanah dengan mematuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Kewenangan Hak Menguasai Negara dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN, yang berperan dalam mengatur dan menyelenggarakan persediaan tanah.

Bank tanah dapat menjadi instrumen untuk mengalokasikan tanah secara strategis, termasuk dalam distribusi tanah kepada masyarakat untuk mengurangi ketimpangan pemilikan tanah (Eka Muji Diliwiyana, 2022). Dengan demikian, bank tanah mendukung kebijakan pertanahan, pengembangan wilayah, pengadaan tanah secara adil, dan kesejahteraan rakyat.

Dasar Hukum, Peran serta Fungsi Bank Tanah Dalam Konteks Hukum

Dalam era pembangunan yang berkembang cepat dan dengan lahan yang semakin terbatas, permasalahan terkait tanah dan lahan menjadi salah satu aspek yang kompleks dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia. Setidaknya, ada 8 isu yang kerap muncul dengan frekuensi tinggi, seperti: (a) perselisihan kepemilikan lahan hutan karena adanya pemetaan yang dilakukan oleh instansi pemerintah; (b) ketidaksesuaian data pemohon atau kesalahan administratif dari pejabat pendaftaran tanah yang menyebabkan kebingungan dalam sertifikat kepemilikan tanah; (c) permasalahan terkait letak atau batas tanah yang timbul karena kesalahan dalam pengukuran tanah; (d) konflik pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terutama terkait dengan ganti rugi atas tanah yang diakuisisi; (e) pertikaian terhadap tanah dalam program land reform/reforma agraria karena kesalahan dalam pendaftaran petani atau ketidakakuratan terkait dengan ganti rugi atas pelepasan hak tanah; (f) perselisihan terkait tuntutan ganti rugi atas tanah partikelir; (g) konflik atas tanah ulayat yang diakui selama ada peraturan daerah yang mengaturnya; dan (h) permasalahan terkait pelaksanaan putusan pengadilan yang menghasilkan amar putusan yang berbeda atau saling bertentangan terkait objek hak tanah yang sama (Benny Djaja, 2018).

Pemerintah membentuk Bank Tanah sebagai respons terhadap konflik pertanahan yang berkepanjangan, sejalan dengan amanat UUD 1945. Namun, bentuk hukum Bank Tanah belum jelas, meskipun disebutkan dalam UU Cipta Kerja dan PP Badan Bank Tanah. Sumber kekayaan Bank Tanah meliputi anggaran pendapatan dan belanja negara, pendapatan sendiri, penyertaan modal negara, dan sumber lain sesuai ketentuan hukum. Meskipun memberikan dukungan, pengelolaan Bank Tanah dapat menambah beban keuangan negara, terutama dalam konteks pandemi Covid-19.

Kekhawatiran muncul terkait pendapatan Badan Bank Tanah yang dapat melanggar Pasal 127 UU Cipta Kerja yang menetapkan Bank Tanah bersifat non-profit. Pasal 30 PP Bank Tanah menyebutkan beberapa sumber pendapatan, termasuk selisih jual beli tanah yang dikelola, yang dapat menimbulkan kesan negatif bahwa negara seperti "Tukang Palak resmi"

atas tanah, tidak sesuai dengan tujuan bernegara dan lebih terkesan sebagai bisnis dengan rakyatnya sendiri.

Sumber kekayaan dari "sumber lain yang sah" juga tidak dijelaskan dengan jelas, meninggalkan potensi bagi pemerintah untuk memungut iuran dari masyarakat, mirip dengan kasus PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Tabungan Perumahan Rakyat yang mewajibkan ASN, pejabat negara, dan pekerja di BUMN, BUMDes, dan BUMS membayar iuran sebesar 2.5% dari gaji pokok. Hal ini dapat memberatkan masyarakat di tengah pandemi Covid-19 dan menimbulkan kekhawatiran bahwa dana iuran tersebut dapat digunakan untuk membiayai Badan Bank Tanah.

Pasal 129 UU Cipta Kerja memberikan Badan Bank Tanah wewenang memberikan hak pengelolaan dan hak atas tanah, namun ketidakjelasan terkait tarif pelayanan dan durasi perpanjangan hak guna bangunan dapat memberikan keuntungan lebih kepada investor, sementara tidak memberikan perlindungan yang jelas kepada rakyat kecil.

Adapun terkait pengaturan hak guna bangunan, Pasal 129 UU Cipta Kerja tidak memberikan batasan berapa kali dan berapa lama perpanjangan dan pembaharuan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan, yang penting untuk memberikan kepastian dan perlindungan bagi pihak yang terlibat. Sebagai perbandingan, Pasal 35 UUPA menyebutkan batasan waktu untuk Hak Guna Bangunan.

Badan Bank Tanah menjadi solusi untuk mengatasi kompleksitas masalah pertanahan di Indonesia dengan merumuskan kebijakan yang dampaknya meliputi infrastruktur, lingkungan, dan pertanian. Meskipun struktur organisasinya menciptakan potensi konflik kepentingan, Badan Bank Tanah diharapkan dapat mengelola penggunaan tanah secara efektif, meminimalkan konflik pertanahan, dan mendukung pembangunan berkelanjutan. Namun, penundaan dalam penerbitan peraturan pelaksana dan ketidakjelasan terkait prosedur penggunaan tanah untuk kepentingan umum menimbulkan ketidakpastian hukum. Selain itu, adanya kemungkinan pendapatan dari sumber lain yang tidak jelas dan ketidakjelasan terkait pembaharuan hak guna bangunan menimbulkan kekhawatiran akan penyalahgunaan kekuasaan dan keuntungan yang tidak merata.

Menurut Harvey Flechner, Badan Bank Tanah bagi pemerintah memiliki tujuan yang melibatkan berbagai aspek pembangunan dan pengelolaan sumber daya tanah. Beberapa tujuan tersebut antara lain (Kafrawi, 2022):

1. Membentuk pertumbuhan regional dan masyarakat

Bank Tanah dapat berkontribusi pada pertumbuhan regional dengan menyediakan akses tanah untuk pengembangan infrastruktur dan pemukiman. Perlu diperhatikan

bahwa pertumbuhan harus diimbangi dengan perencanaan yang baik agar tidak menimbulkan masalah lingkungan dan sosial.

2. Menata perkembangan kota

Bank Tanah dapat membantu dalam merencanakan dan menata pembangunan kota secara terencana. Diperlukan pemantauan ketat agar penataan kota tidak mengorbankan kepentingan masyarakat atau lingkungan.

3. Menangkap peningkatan nilai tanah melalui investasi pemerintah

Investasi pemerintah dapat meningkatkan nilai tanah dan merangsang pertumbuhan ekonomi. Perlu transparansi dan akuntabilitas agar investasi tidak menjadi sumber korupsi atau ketidaksetaraan.

4. Meningkatkan pengelolaan dan pengendalian pasar tanah

Pengelolaan pasar tanah dapat mencegah spekulasi dan fluktuasi harga yang merugikan masyarakat. Diperlukan kebijakan yang bijaksana untuk menghindari distorsi pasar atau monopoli.

5. Mendapatkan tanah untuk keperluan publik

Menyediakan tanah untuk keperluan publik seperti infrastruktur, pendidikan, dan kesehatan. Harus memastikan bahwa penggunaan tanah tersebut sesuai dengan kepentingan umum dan melibatkan partisipasi masyarakat.

6. Memastikan pasokan tanah yang cukup untuk kebutuhan swasta

Dapat mendukung sektor swasta untuk pertumbuhan ekonomi. Perlu aturan yang jelas dan adil agar pasokan tanah tidak dieksploitasi oleh pihak swasta.

7. Melindungi tanah dan menjaga kualitas lingkungan

Mencegah kerusakan lingkungan dan menjaga kualitas tanah. Perlu pemantauan ketat untuk memastikan praktik pengelolaan tanah yang berkelanjutan.

8. Penurunan Biaya Perbaikan Masyarakat dan Pelayanan Publik

Bisa memberikan efisiensi biaya dalam perbaikan masyarakat dan pelayanan publik. Diperlukan manajemen yang baik agar penurunan biaya tidak mengorbankan kualitas layanan.

9. Mengendalikan spekulasi tanah

Melindungi masyarakat dari dampak negatif spekulasi tanah. Diperlukan regulasi yang kuat dan penegakan hukum yang tegas untuk menghindari kecurangan.

10. Mengatur hubungan antara pemilik tanah, pengaturan harga tanah, dan pemberian subsidi rumah bagi yang berpenghasilan rendah

Bank Tanah harus memperhatikan keseimbangan antara hak pemilik tanah, pengaturan harga yang adil, dan pemberian subsidi kepada yang berpenghasilan

rendah. Penting untuk menerapkan kebijakan yang bijaksana agar subsidi tidak dimanfaatkan secara tidak benar. Meskipun Bank Tanah memiliki potensi positif yang signifikan, implementasinya memerlukan pengelolaan yang hati-hati, transparansi, dan partisipasi aktif dari masyarakat agar sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan pembangunan berkelanjutan.

Secara umum, Bank Tanah merujuk pada kegiatan pemerintah yang bertujuan menyediakan tanah untuk penggunaan di masa mendatang. Konsep Bank Tanah memiliki beberapa fungsi teoritis, seperti penghimpun tanah, pengaman tanah, pengendali penguasaan tanah, pengelola tanah, penilai tanah, dan pendistribusi tanah. Fungsi-fungsi ini kemudian diadopsi dalam Undang-Undang Cipta Kerja (Bernhard Limbong, 2013).

Bank Tanah dapat dibagi menjadi dua kategori utama berdasarkan sifatnya: Bank Tanah Publik, yang melibatkan lembaga-lembaga publik dalam penyelenggaraannya, dan Bank Tanah Swasta, yang dijalankan oleh pihak swasta. Perbedaan ini mencerminkan perbedaan dalam kepemilikan dan pengelolaan Bank Tanah.

Konsep Bank Tanah diharapkan dapat membantu pemerintah mengoptimalkan pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk kepentingan pembangunan dan kemajuan masyarakat. Fungsi-fungsi Bank Tanah tercermin dalam regulasi seperti Undang-Undang Cipta Kerja, yang bertujuan meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya tanah di Indonesia.

Pasal 7 dan 8 Peraturan Pemerintah (PP) Badan Bank Tanah menguraikan bahwa Bank Tanah memiliki kewenangan untuk menghimpun berbagai jenis tanah dari berbagai sumber. Pengadaan tanah dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti pembelian, hibah, tukar menukar, pelepasan hak, dan perolehan bentuk lain yang sah. Tanah yang diperoleh oleh Bank Tanah kemudian dikelola, didayagunakan, dan didistribusikan sesuai dengan pemanfaatannya.

Keberhasilan pelaksanaan Bank Tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor, termasuk (Bernhard Limbong, 2013):

1. *Regulasi: Pembentukan peraturan yang jelas dan komprehensif tentang Bank Tanah sangat penting untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat melalui distribusi tanah, penyediaan tanah untuk kepentingan umum dan komersial, serta pengendalian harga tanah.
2. Kelembagaan Bank Tanah: Struktur dan mekanisme operasional Bank Tanah harus diatur dengan baik. Meskipun Badan Bank Tanah diatur dalam UU Cipta Kerja, detail lebih lanjut tentang kelembagaan dan tata kelola internalnya perlu diperinci.

3. Pembiayaan Bank Tanah: Sumber dana yang stabil dan berkelanjutan sangat diperlukan untuk mendukung pengadaan tanah dan operasional Bank Tanah. Kebutuhan akan pembiayaan yang memadai sangat besar.
4. Faktor lainnya: Dukungan politik dari pemerintah, terutama dalam pembuatan regulasi yang mendukung Bank Tanah, sangat penting. Selain itu, perencanaan tata ruang wilayah yang baik dan sumber daya manusia yang berkualitas dan profesional juga menjadi faktor kunci untuk efisiensi pelaksanaan Bank Tanah.

Bank Tanah adalah bagian dari upaya pemerintah untuk mengatasi masalah pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum. Konsep ini bertujuan untuk mencegah dominasi mafia tanah, dengan menyediakan tanah sebelum proyek dimulai untuk menghindari spekulasi harga tanah. Meskipun belum diakui secara resmi sebelum UU Cipta Kerja, fungsi Bank Tanah telah dicakup dalam peraturan yang ada. Dengan Undang-Undang Cipta Kerja, Bank Tanah memiliki dampak pada hukum pertanahan nasional, diberikan kewenangan luas untuk mendukung investasi dengan pengadaan tanah dan hak pengelolaan. Namun, perlu dijamin bahwa Bank Tanah beroperasi dengan transparansi, keadilan, dan memperhatikan kepentingan masyarakat serta prinsip moral dan keadilan yang terkandung dalam Pancasila (Dwi Kusumo Wardhani, 2020).

Pasal 33 UUD 1945 menegaskan prinsip ekonomi kekeluargaan, dengan bumi, air, dan kekayaan alamnya dimiliki oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. UUPA Pasal 28 ayat (1) menetapkan bahwa HGU hanya dapat diberikan langsung oleh negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan, namun, pemberian HGU oleh Bank Tanah bertentangan dengan prinsip tersebut. Pelaksanaan Bank Tanah, meskipun diatur oleh UU Cipta Kerja, menimbulkan kekhawatiran terkait integritas dan keadilan dalam pelaksanaannya, terutama terkait dengan potensi korupsi dan ketidakseimbangan hak atas tanah. Meski memiliki beberapa kelebihan dalam penyediaan tanah, seperti keterlibatan Bank Tanah dalam RTRW dan pengadaan tanah yang cepat, terdapat juga kekhawatiran akan penjualan tanah dengan harga yang lebih tinggi dan keberadaan tanah sebagai komoditas perdagangan. Tantangan utama yang dihadapi Bank Tanah termasuk menentukan prioritas antara investasi dan kepentingan ekonomi yang adil, menghindari tumpang tindih kewenangan, dan mengurangi beban perkara di pengadilan terkait pengadaan tanah.

SIMPULAN

Pendirian bank tanah memiliki urgensi yuridis dan filosofis dalam mendukung optimalisasi pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat, sesuai dengan amanat Pasal 33 UUD 1945 dan UUPA 1960. Sebagai instrumen pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN), bank tanah memungkinkan pemerintah mengelola tanah dengan tetap mematuhi regulasi dan menghormati hak masyarakat. Peran bank tanah mencakup distribusi pemilikan tanah yang adil, penyediaan tanah untuk perumahan dan pertanian, serta alokasi strategis demi kesejahteraan rakyat.

Bank Tanah didirikan sebagai solusi terhadap kompleksitas permasalahan pertanahan, seperti sengketa kepemilikan dan spekulasi tanah yang merugikan masyarakat. Dasar hukumnya tercantum dalam UU Cipta Kerja dan PP No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, meskipun perlunya penegasan status hukum untuk menghindari ketidakpastian. Dengan fungsi pengelolaan tanah dari perencanaan hingga pendistribusian, Bank Tanah turut berperan dalam reforma agraria dan pengendalian pasar tanah. Pentingnya pelaksanaan Bank Tanah disertai perhatian terhadap kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat secara luas, melampaui kepentingan investasi semata.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiludin, April 2018, Politik Hukum Pertanahan dan Otonomi Daerah: Kebijakan dan Kewenangan Pemerintah Pusat dengan Daerah Terkait Pertanahan, *Journal of Government and Civil Society Vol. 2, No. 1*,
- Benny Djaja, 2018, QUO VADIS UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA? Suatu Tinjauan Terhadap Permasalahan Pertanahan di Usia Undang-undang Pokok Agraria yang ke Lima Puluh Delapan Tahun, *Era Hukum Jurnal Ilmiah Ilmiah Ilmu Hukum Vol. 16 No. 1*.
- Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2013.
- Dixon Sanjaya, Oktober 2021, 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 Vol. 5, No. 2*.
- Dwi Kusumo Wardhani, 2020, Disharmoni Antara Ruu Cipta Kerja Bab Pertanahandengan Prinsip-Prinsip Uu Nomor 5 Tahun 1960 Tentangperaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), *Jurnal Komunikasi Hukum Vol. 6 No. 2*.
- Eka Muji Diliwiyana, Juni 2022, Kepastian Hukum Pembentukan Badan Bank Tanah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi, *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS" Vol. VI, No. 1*.

Fatimah Al Zahra, 2017, Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan, *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik Vol. 3, No. 2*.

Fatimah Al Zahra, Desember 2017, Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan, *Jurnal Arena Hukum Volume 10 Nomor 3*.

Kafrawi, Mei 2022, Kajian Yuridis Badan Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia, *Perspektif Hukum, Vol.22 No.1*.

Latif, A., & Ali, H, *Politik hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. lanjutkanbar.

Mas Agus Priyambodo, Agustus 2022, Kepastian Hukum Pembentukan Badan Bank Tanah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi, *Hukum Responsif Vol. 13, No. 2*.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penjelasan Menteri ATR/BPN Soal Bank dalam UU Cipta Kerja diakses melalui <https://www.hukumonline.com/berita/a/penjelasan-menteri-atr-bpn-soal-bank-tanah-dalam-uu-cipta-kerja-lt5f8e8f954808a/> diakses tanggal 18 Januari 2023 pukul 19.00 WIB.

Ranitya Ganindha, 2016, Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Arena Hukum. Volume 9, Nomor 3*.

Rincian terkait prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat ditemukan secara detail dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 245 Tahun 2020, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).