

EKSISTENSI DAN PROSPEK PENYELENGGARAAN BANK TANAH

Rahma Winati¹, Yusuf Hidayat², Anas Lutfi³

Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Al Azhar Indonesia Jalan Sisingamangaraja, Jakarta,
Kode Pos 12110

Email: ¹rahma.wina@gmail.com, ²yusup@uai.ac.id, ³anaslutfi.jakarta@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk kelembagaan, mekanisme pemanfaatan aset tanah dan kendala untuk perolehan aset Bank Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Metode penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder berupa dokumen resmi, buku yang berhubungan dengan teori dan aspek hukum terkait Badan Bank Tanah. Hasil penelitian ini menjelaskan kelembagaan Bank Tanah Bank Tanah di Indonesia terbentuk sejak berlakunya Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah yang menjelaskan struktur organisasi bank tanah terdiri dari Komite Bank Tanah, Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana. Pemanfaatan aset bank tanah meliputi pemanfaatan tanah untuk tujuan operasional, pengembangan modal dan pemanfaatan tanah untuk tujuan pendistribusian Bank tanah prinsip *nonprofit*. Kendala dalam perolehan aset bank tanah antara lain faktor terbatasnya Sumber Daya Manusia Badan Bank Tanah, Administrasi Pertanahan di Indonesia yang masih lemah, ketersediaan tanah cadangan umum negara (TCUN) belum bisa di data secara maksimal dan Aspek perencanaan Tata Ruang.

Kata Kunci : *kelembagaan bank tanah, pemanfaatan aset bank tanah, kendala perolehan aset tanah*

Abstract

This study aims to determine the institutional form, the mechanism for the utilization of land assets and the constraints for the acquisition of Land Bank assets based on Government Regulation Number 64 of 2021 concerning the Land Bank Agency. The research method uses normative juridical research methods using secondary data in the form of official documents, books related to theory and legal aspects related to the Land Bank Agency. The results of this study explain that the Land Bank Institution Land Bank in Indonesia was formed since the enactment of Presidential Regulation Number 113 of 2021 concerning the Structure and Operation of the Land Bank which explains the organizational structure of the land bank consisting of the Land Bank Committee, Supervisory Board and Implementing Body. Utilization of land bank assets includes land use for operational purposes, capital development and land use for distribution purposes. Obstacles in acquiring land bank assets include the limited human resources of the Land Bank Agency, the weak Land Administration in Indonesia, the availability of state general reserve land (TCUN) which cannot be maximally recorded and aspects of spatial planning.

Keys : *land bank institutions, utilization of land bank assets, obstacles to acquiring land assets*

PENDAHULUAN

Manusia memiliki banyak kebutuhan di dalam hidupnya salah satunya adalah tanah. Tanah merupakan kebutuhan yang mendasar dan utama, dan merupakan sumber kehidupan bagi manusia¹. Di Indonesia tanah mempunyai peranan serta pengaruh yang penting bagi kehidupan masyarakatnya. Permasalahan - permasalahan di bidang pertanahan yang banyak tidak lepas dari tanggung jawab pemerintah secara nasional yang bertujuan untuk mewujudkan pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah dengan tujuan untuk sebesar - besar kemakmuran rakyat². Penggunaan dan pemanfaatan tanah beraneka ragam maupun jenisnya, namun ketersediaan jumlah tanah tidak bertambah, yang tidak sebanding dengan kebutuhan tanah yang terus meningkat pesat.

Meningkatnya akan kebutuhan tanah yang bertujuan dalam memenuhi kebutuhan pembangunan rumah tinggal, kebutuhan di bidang pertanian, pembangunan fasilitas umum, yang sesuai dengan amanat dari undang - undang. Pemanfaatan dan penggunaan Tanah yang dimuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945 yang menjelaskan bahwa apa yang berada di bumi, di air, dan sumber - sumber kekayaan apa saja yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan negara untuk tujuan memakmurkan dan kesejahteraan rakyat. Selain hal tersebut tercantum di Undang - Undang Dasar 1945 juga ada penjelasan tersebut dalam Undang - Undang Pokok -

Pokok Agraria³ yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Pasal 2 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang - Undang Pokok Agraria, menyebutkan bahwa negara merupakan organisasi yang dikuasai oleh seluruh rakyat Indonesia. Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan⁴ selanjutnya mengartikan Pasal 2 Ayat (1) UUPA tersebut berisi pernyataan bahwa “Bangsa Indonesia mempunyai tujuan untuk membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan apa yang menjadi tujuan bangsa Indonesia yaitu untuk memajukan kesejahteraan umum. Peran lain dari pemerintah di dalam pengaturan tanah, dengan peran yang minim ini pemerintah selalu tertinggal didalam hal penyediaan tanah untuk pembangunan. Urgensi dalam pembentukan bank tanah sebagai pengatur ketersediaan tanah (*land manager*) adalah karena semakin terbatasnya tanah yang tersedia untuk berbagai keperluan khususnya di bidang pembangunan. Di dalam penyediaan tanah untuk berbagai kepentingan pemerintah dalam pelaksanaannya selalu terkendala dengan ketentuan atau aturan yang berlaku pada birokrasi pemerintahan itu sendiri sehingga perolehan tanah yang diinginkan sering tertinggal dari perolehan oleh pihak - pihak swasta. Pemerintah dengan mengesahkan Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dimana dalam pada Pasal 125 hingga pasal 135 terdapat pengaturan tentang Bank Tanah.

Perencanaan pembentukan lembaga Bank Tanah yang salah satu tujuannya

¹Muhammad Satya Pratama, 2017, *Peralihan Penggunaan Tanah Pertanian Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Di Kabupaten Sukoharjo*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

²Effendi, Perangin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hal 13

³Dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

⁴Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008). 23

adalah untuk menampung sejumlah tanah terlantar yang tidak diketahui siapa pemiliknya berguna dimanfaatkan negara dengan dasar kepentingan umum. Dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, bank tanah dibentuk sebagai suatu badan khusus atau lembaga khusus yang diharapkan merupakan salah satu sarana untuk memenuhi kebutuhan tanah secara efektif dan efisien. Bank Tanah dikhususkan sebagai bentuk bank yang berfungsi sebagai pengendali harga pada pangsa pasar tanah serta menjamin efisiensi dan rasionalitas harga tanah, mengefisienkan dan menjamin nilai tanah mempunyai harga yang dapat dijangkau serta dapat dimiliki oleh semua kalangan, serta mempunyai fungsi untuk menggabungkan dan mengkolaborasikan antara kebijakan, strategi, implementasi, dan evaluasi di bidang pertanahan⁵. Tugas - tugas pokok Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah mempunyai fungsi sebagai pengatur (*regulator*) dan penanggung jawab di bidang pertanahan yang selama ini tidak dapat berjalan dengan baik dikarenakan tidak memiliki obyek - obyek tanah yang bisa digunakan untuk kepentingan umum dijelaskan Sofyan Djalil selaku Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dengan berdirinya Bank Tanah sangat dibutuhkan, dan diharapkan mampu memerikan fasilitas berupa investasi, untuk kepentingan umum seperti perumahan rakyat, dan reformasi agraria.

Bentuk - bentuk Kerjasama Bank Tanah dengan pihak-pihak antara lain berupa bentuk kerjasama yang saling menguntungkan atau bermanfaat satu dan lainnya, seperti menerima tanah titipan

untuk diusahakan. Kerjasama Bank Tanah dengan pihak lain tersebut menunjukkan Bank Tanah dapat sebagai lembaga yang lincah (*agile*). Bank Tanah dalam memperoleh tanah yang akan digunakan untuk dapat memberikan keuntungan dan menyediakan tanah untuk pembangunan. Berdasarkan latar belakang tersebut diatas perumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Pertama, Bagaimana bentuk kelembagaan Bank Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Kedua Bagaimana mekanisme pemanfaatan aset tanah melalui Badan Bank Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah? dan Ketiga, Bagaimana kendala yang dihadapi untuk perolehan aset Badan Bank Tanah.

Teori yang digunakan adalah teori keadilan, teori kepastian hukum dan teori kemanfaatan hukum. Teori Keadilan dimana dalam pelaksanaan penyelenggaraan bank tanah terdapat perbuatan hukum yaitu berupa peralihan aset tanah dapat berupa hak atas tanah berbentuk jual dan beli, tukar menukar, maupun hibah antara pemerintah dengan masyarakat. Hubungan hukum yang adil akan dapat diciptakan melalui proses dan prosedur yang benar, transparan dan mampu memberikan jaminan akuntabel, dimana semua orang menghendaki keadilan yang nyata dan sama, namun tidak semuanya mampu memahami dan mengerti arti dari keadilan itu sendiri.⁶

Perspektif "*liberal-egalitarian of social justice*", yang dikemukakan oleh John Rawls bahwa keadilan adalah suatu bentuk kebajikan utama dari hadirnya institusi -institusi sosial (*social*

⁵ Mochtar, H. (2013). *Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jurnal Cakrawala Hukum, 18 (2), 127-135

⁶ Fatimah Al Zahra, 2016, *Melacak Landasan Hukum Pengelolaan Aset Bank Tanah Negara melalui konsep bank Tanah untuk mewujudkan keadilan sosial* (Al-Adalah Al- Ijtima'iyah)

institutions), nilai - nilai kebaikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat dikesampingkan makna dari nilai keadilan dari setiap orang yang yang berhak mendapatkan rasa keadilan tersebut, khususnya masyarakat lemah atau masyarakat bawah yang berjuang keras untuk mendapatkan keadilan.⁷ Keadilan di dalam bank tanah mampu memenuhi hak yang sama atas kebebasan dasar atau equal liberties dan pengaturan terhadap perbedaan kondisi ekonomi dan sosial untuk dapat menciptakan keadaan yang mendukung atau maximum minimorium, hal ini perlu disesuaikan dengan cita - cita hukum dan landasan perundangan di Indonesia. Undang - Undang Cipta Kerja Tahun 2021 yang memuat pembentukan bank tanah setingkat undang-undang sesuai dengan nilai pancasila dan Undang - Undang Dasar 1945 tentang keadilan, kemanusiaan dan kesejahteraan sosial. Undang - Undang tersebut sudah dibuat turunannya berupa Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tentang Badan Bank Tanah dimana memenuhi prinsip kekeluargaan dan diharapkan mampu menciptakan kondisi yang kondusif. Bank tanah dalam pelaksanaannya akan menciptakan suatu persamaan yaitu persamaan kedudukan dan persamaan hak yang sama antara pemerintah dan masyarakat.

Teori Kepastian Hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum dapat dicapai apabila substansi dari hukum sejalan dengan kebutuhan dari masyarakat sebagai kemungkinan bahwa dalam kondisi tertentu jika: (a) Tersedia peraturan - peraturan yang jelas dan konsisten serta mudah diperoleh, yang dapat diterbitkan negara. (b) Lembaga yang ditunjuk oleh pemerintah mampu menerapkan aturan-aturan hukum secara

konsisten dan mampu untuk taat kepada aturan itu sendiri. (c) warga dapat menyesuaikan tindakan dan perilaku mereka terhadap aturan - aturan tersebut. (d) Para perangkat hukum yaitu para hakim di peradilan secara independen dan menerapkan aturan - aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. (e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.⁸ Kepastian hukum adalah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan atau dilaksanakan dengan cara yang baik menurut Sudikno Mertokusumo dalam pendapatnya. Berbagai usaha untu membentuk pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, dimana ada aspek yuridis yang mampu menjamin adanya kepastian bahwa hukum yang berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati hal ini adalah hal yang diharapkan dari Kepastian hukum itu sendiri.⁹ Hukum positif nasional telah mengatur Konsep bank tanah yang ada secara spesifik, maka regulasi yang mengatur mengenai praktik bank tanah di Indonesia ini diharapkan dapat menjamin terciptanya kepastian hukum bagi masyarakat.

Teori Kemanfaatan Hukum di dalam Aliran Utilitarianisme memberikan penilaian yang menyebutkan tujuan dari hukum adalah dapat memberikan manfaat (kemanfaatan) kepada sebanyak-banyaknya orang banyak. Betham dalam pendapatnya menjelaskan dan mengemukakan dasar yang paling objektif dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan yang sudah dibuat tersebut membawa manfaat atau hasil yang dapat berguna atau sebaliknya hasil tersebut dapat mengakibatkan kerugian

⁷ L. J. Van Apeldoorn, 1996. "*Pengantar Ilmu Hukum*", cetakan kedua puluh enam Pradnya Paramita, , Jakarta. Hal. 140

⁸ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta

⁹ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

bagi orang-orang yang terkait.¹⁰

Keadilan akan menolak terhadap berbagai jenis kerusakan dan penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan pribadi saja, diatas kepentingan orang banyak yang dianggap sama dengan pribadi kita sendiri, arti dari keadilan adalah segala tentang perbuatan moral yang sangat kekal bagi kesejahteraan umat manusia.¹¹

Bank Tanah mempunyai manfaat yang banyak, salah satu tujuan bank tanah adalah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, banyak dari hasil penelitian yang berhasil menunjukkan bahwa bank tanah mempunyai peran yang besar dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di beberapa negara maju, seperti negara Belanda dan negara Amerika Serikat. Perangkat hukum yang mendukung yang dapat berupa undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai bank tanah, maka penyelenggaraan bank tanah di Indonesia akan berjalan sesuai fungsinya dengan tepat dan efektif dengan tujuan memperoleh hasil yang besar. Kondisi ini akan meningkatkan kesejahteraan tiap individu dan masyarakat umunya dan sesuai amanat dari konstitusi yang bertujuan mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah dengan metode hukum normatif. Metode perolehan data terdiri dari dengan studi kepustakaan dengan menelaah dokumen dan literatur - literatur. Analisis data dapat bersifat kualitatif yang bersifat deskriptif. Pemaparan dilakukan secara naratif dalam bentuk alinea yang terpadu.

¹⁰ Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, 1998, hal. 93-94

¹¹ Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Bandung* : PT. Citra Aditya Bakti, 2006, h. 277

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Kelembagaan Bank Tanah

Di Provinsi DKI Jakarta di awal tahun 1960-an sudah pernah dibentuk suatu lembaga bank tanah yang sering disebut Badan Perusahaan Tanah dan Bangunan, badan yang dibentuk ini merupakan suatu lembaga pemerintah yang berfungsi membeli tanah, mematangkan tanah, dan menjual tanah. Tahun 1960-1970 di Surabaya sudah dikembangkan lembaga sejenis yaitu Yayasan Kas Pembangunan Surabaya (YKPS) yang mempunyai fungsi untuk menyediakan kavling - kavling tanah yang siap bangun dan sudah mempunyai sertipikat dan dilengkapi dengan bangunan infrastruktur sarana dan prasarana, dan kemudian menjualnya kepada orang atau badan serta institusi yang membutuhkan tanah tersebut.¹² Istilah Bank Tanah sudah biasa didengar, walaupun belum dapat dipahami dengan baik dan jelas. Pemahaman terhadap istilah Bank Tanah yang masuk dalam program prioritas pemerintah yang tercantum dalam RPJMN 2015-2019 adalah Bank Tanah.

Bank tanah merupakan badan usaha yang tidak mencari keuntungan tetapi lebih bersifat pengelola pertanahan dari segi pengendalian harga tanah dan mendukung pelaksanaan Tata Ruang. Bank Tanah mendukung tugas pemerintah dalam pengelolaan, penyediaan dan pengendalian harga tanah.

Limbong (2013) menjelaskan bahwa Bank Tanah merupakan sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah menjadi lebih produktif dan tepat guna. Sebagaimana biasanya, definisi suatu istilah selalu beragam. Demikian pula halnya dengan Bank Tanah, memungkinkan pemerintah memiliki tanah jauh hari sebelum dibutuhkan. (UNESCAP,1993).

¹² Oswar Mangkasa, 2020, *Bank Tanah sebagai Alternatif Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*,Majalah Agraria Edisi 2

Manfaat dari bank tanah salah satunya adalah membuat harga tanah yang murah dan memungkinkan sebagai metode untuk mempengaruhi pengembangan suatu daerah. Selain itu Bank Tanah setidaknya mempunyai beberapa kegiatan utama yaitu:

- a. membeli tanah,
- b. mematangkan tanah baik secara fisik maupun administrasi;
- c. menjual kapling tanah siap bangun kepada yang membutuhkan;
- d. mengadministrasikan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kegiatan bank tanah meliputi pengambilalihan tanah secara sistematis yang biasanya dalam skala luas, dan kemudian tanah tersebut akan dimanfaatkan di masa akan datang untuk melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan. (Van Dijk, 2006).

Bank tanah menggunakan metode di dalam mengontrol harga pasar dan stabilisasi tanah pasar lokal. Bank tanah menjamin ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan di masa yang akan datang efisiensi APBN atau APBD, mengurangi konflik dan sengketa dalam proses pembebasan tanah dan mengurangi dampak buruk liberalisasi tanah

Di Indonesia sejarah penyediaan tanah ditemukan dalam praktik - praktik penyediaan dan jual beli tanah kepada masyarakat telah dimulai sejak zaman Belanda yang waktu itu dikenal melalui lembaga *Grond Bedrift*. Lembaga ini di jumpai pada beberapa Gemeente di Jawa, seperti Batavia Semarang, dan Surabaya. Pada masa kemerdekaan lembaga *Grond Bedrift* tersebut berubah menjadi suatu perusahaan yaitu perusahaan Tanah dan Bangunan

Memperhatikan penjelasan dalam Pasal 9 ayat (3), dan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 berisi tentang Penertiban dan Pendaayagunaan Tanah Terlantar terlihat bahwa negara memiliki kewenangan untuk melakukan pencadangan tanah.

Sistem pencadangan tanah secara umum dikenal dengan “Bank Tanah”, dan

di Indonesia secara luas dilakukan baik oleh badan usaha swasta, maupun Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Usaha Milik Negara. Kelembagaan hukum yang mewakili negara secara khusus untuk melakukan pencadangan tanah yang berbentuk bank tanah tersebut belum dimiliki oleh Negara Indonesia.

Undang-Undang Pengadaan Tanah Nomor 2 Tahun 2012 yang menjelaskan tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum terbit dan berlaku, dengan aturan tersebut dimana negara diberi kewenangan untuk melepaskan hak penduduk atas bidang tanah yang diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, dengan syarat kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, sebenarnya sudah saatnya Indonesia memiliki institusi Bank Tanah yang merupakan badan hukum yang mewakili negara dalam melakukan pencadangan tanah bagi keperluan negara. Sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah bentuk kelembagaan bank tanah diprediksi sebagai Badan Layanan Umum atau Badan Usaha Milik Negara. Badan Layanan Umum Umum penyediaan tanah dipercayakan dikelola di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) dinilai paling tepat dibandingkan bentuk lainnya dengan alasan sebagai berikut:

- a. Badan Layanan Umum tetap merupakan lembaga tidak mencari keuntungan, sejalan dengan amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 dan Undang - Undang Pokok Agraria yang menjadi landasan kerja Badan Pertanahan Nasional agar sumber daya tanah dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
- b. Badan Pertanahan Nasional atau BPN bukan merupakan institusi pengguna lahan sehingga tidak mempunyai konflik kepentingan di dalamnya.
- c. Ruang lingkup wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional adalah seluruh

wilayah kabupaten dan kota melalui kantor wilayah di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten dan Kota

d. Memiliki pengalaman dalam administrasi pertanahan. Sistem informasi pertanahan, penilaian tanah, akuisisi tanah.

Terbitnya Peraturan pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah menyebutkan Bank Tanah adalah lembaga *Sui Generis* dimana mempunyai kewenangan khusus. Adapaun struktur Kelembagaan Bank Tanah diatur dengan ditetapkannya aturan Peraturan Presiden Nomor 113 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah di Indonesia. Peraturan ini menyebutkan struktur Bank Tanah terdiri dari Komite Bank Tanah, Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana. Komite Bank Tanah terdiri dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN, Menteri Keuangan dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Dewan Pengawas terdiri dari Direktur Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, dan Kepala Badan Pelaksana terdiri dari Tenaga Ahli Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Bidang Pengembangan Kewirausahaan Reforma Agraria Parman Nataadmaja. Deputi Bidang Manajemen Aset dan Pengadaan Tanah adalah mantan Direktur Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan, Perdananato Aribowo dan Deputi Pengembangan Usaha dan Keuangan Hakiki Sudrajat.¹³

Penyelenggaraan Bank Tanah di Indonesia sesuai dengan pasal 38 Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah di dalam penyelenggaraan Bank Tanah harus menerapkan tata kelola yang baik secara konsisten dan berkelanjutan di lingkungan bank tanah hal ini diatur dalam peraturan

¹³ Yanita Patrinella. 2021. *Resmi dibentuk, ini fungsi dan struktur bank tanah* (<https://ekonomi.bisnis.com/read/20211231/47/1483860/resmi-dibentuk-ini-struktur-dan-fungsi-bank-tanah> diakses 27 Januari 2021)

Kepala Badan Pelaksana. Peraturan Kepala Badan Bank Tanah memuat kegiatan : perencanaan, perolehan dan pengadaan tanah, pengelolaan aset, pemanfaat dan kerja sama, penerapan manajemen resiko, kepatuhan, sumber daya manusia dan keuangan, investasi, pembentukan peraturan/keputusan, sistem informasi, audit dan pengadaan barang dan jasa.

2. Mekanisme Pemanfaatan Aset Tanah Melalui Bank Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah akan membentuk bank tanah yang berfungsi sebagai badan khusus (*sui generis*) untuk mengelola tanah di Indonesia. Pengelolaan secara penuh terhadap aset tanah yang telah dikuasai yang ditujukan untuk mewujudkan ekonomi berkeadilan merupakan kewenangan dari bank tanah. Tanah aset pemerintah berbeda dengan tanah negara, 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 dikuasai oleh instansi yang bersangkutan, dan penguasaan yuridisnya merupakan kewenangan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia.¹⁴ 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 dalam kondisi tertentu terdapat sistem pelaporan keuangan yang harus di diselesaikan terlebih dahulu.¹⁵ Sumber aset pemerintah yang

¹⁴ Al Zahra, F. (2017a). *Melacak Landasan Hukum Pengelolaan Aset Tanah Negara melalui Konsep Bank Tanah*. Jurnal Al Ihkam, 12(2), 405-428

¹⁵ Hadi Anowo, 2021, *Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*, Jurnal Pertanahan, Vol 11 No 1

harus melalui tahapan cara penyerahan aset dan penghapusan aset sesuai dengan keputusan perundangan yang diterapkan atau berlaku saat ini diantaranya aset berupa tanah dan gedung. APBN (Anggaran Pendapatan Belanja Negara), akseptasi sendiri, penyertaan modal milik Negara dan atau pendapatan lainnya yang sesuai peraturan perundang-undangan adalah merupakan sumber - sumber harta yang dimiliki Bank Tanah.¹⁶

Pemberian modal dasar bagi Bank Tanah dari berasal Pemerintah yaitu untuk operasional kantor pusat berupa tanah dan gedung. Bank Tanah mempunyai kantor - kantor perwakilan di daerah, dimana sumber pendapatan dari kantor perwakilan tersebut diperoleh dari pendapatan sendiri atau lainnya. Pengadaan Tanah merupakan bentuk solusi yang digunakan untuk mendapatkan atau memperoleh tanah .

Pengelolaan aset yang diarahkan untuk fasilitas sarana kantor tidak memiliki tujuan untuk komersial hal ini dikarenakan hanya difungsikan sebagai kegiatan operasional kantor, hal ini kegiatan dalam pengelolaan yang meliputi seperti pemeliharaan dan pengamanan. Dalam pengelolaan aset untuk sarana kantor lebih bersifat permanen atau tetap hal ini dikarenakan dalam pengelolaan tersebut merubah luas areal kantor yang ada tersebut¹⁷.

Di dalam pengengolaan aset bank tanah mendapatkan sumber pendapatan salah satunya dalam pengelolaan aset yang bersifat komersil. Sumber Pendapatan Bank Tanah yang diperoleh dapat bersumber dari bukti-bukti penyerahan, pelaporan yang berisikan informasi fungsi dari kegiatan operasional dan untuk mengembangkan modal. Sumber

¹⁶ Fidri Fadillah Puspita,dkk.2021.*Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(03),

¹⁷ Opcit. *Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(03), 2021, 1761-1773

pendapatan bank tanah yang bersumber dari usaha sendiri dapat diperoleh dari kerjasama pemanfaatan tanah dengan pihak lain misal swasta, baik di bidang kerjasama usaha ataupun kerjasama dalam pemanfaatan tanah.

Aset tanah yang dikelola oleh Bank Tanah bertujuan untuk memperoleh pendapatan antara lain dalam bentuk :

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

Bank tanah di dalam pengelolaan asetnya yang meliputi aset tetap dan tidak tetap yang merupakan sumber kekayaan bank tanah itu sendiri. Aset Bank Tanah yang berupa aset tidak tetap adalah bentuk kekayaan yang dalam bentuk instrumen keuangan seperti saham, uang tunai, deposito, mesin peralatan dan sebagainya. Aset Bank Tanah yang merupakan aset tetap meliputi tanah dan gedung yang membutuhkan perhatian dikarenakan secara fisik lebih besar¹⁸.

Pengelolaan tanah adalah merupakan bagian dari kegiatan Bank Tanah difungsikan guna pemanfaatan dan langsung di distribusikan untuk¹⁹: Pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan tanah; dan Pengendalian tanah.

Di dalam pelaksanaan rangkaian kegiatannya Bank tanah melakukan kegiatan penyiapan tanah untuk dalam mengembangkan tanah yang diperuntukan untuk kegiatan antara lain:

- a. perumahan dan kawasan permukiman;
- b. peremajaan kota;

¹⁸ Op.cit, *Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk mewujudkan Ekonomi Bekeadilan*, Jurnal Pertanahan, Vol 11

¹⁹ Op.cit.*Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam, Jurnal Ekonomi Islam Vol 7 (03)*

- c. pengembangan kawasan terpadu;
- d. konsolidasi tanah, pembangunan infrastruktur;
- e. pembangunan sarana dan prasarana lain; pematangan tanah untuk tata kelola usaha Bank Tanah; dan
- f. proyek strategis nasional.

Pembentukan Bank Tanah di Indonesia menjadi salah satu pilihan di dalam pengelolaan aset tanah. Faktor yang berpengaruh di dalam pengembangan lahan di perkotaan dan faktor lainnya memiliki kaitan dengan kebijakan pembangunan yang terjadi pada saat ini. Kebutuhan tanah di berbagai sektor pembangunan tidak berbading dengan jumlah ketersediaan tanah yang ada sehingga dijumpai adanya tumpang tindih peruntukan lahan, kendala terbesar dijumpai dari kebijakan pembangunan di Indonesia adalah misalnya di dalam pengembangan infrastruktur jalan tol sebagai sarana penghubung transportasi antar daerah ketersediaan tanahnya masih kurang dan terbatas.

Bentuk mekanisme pemanfaatan aset tanah Bank Tanah meliputi :

- a) Pemanfaatan tanah untuk tujuan operasional.
- b) Pemanfaatan tanah untuk tujuan pengembangan modal.
- c) Pemanfaatan tanah untuk tujuan pendistribusian.

Dalam Sistem pemanfaatan aset tanah dalam bank tanah yang mempunyai tujuan untuk kebutuhan dalam operasional bank tanah, pengembangan modal bank tanah, dan pendistribusian tanah. Pemanfaatan tanah bank tanah diharapkan dapat memberikan keuntungan atau laba dalam batasan tertentu agar badan Bank Tanah dapat berjalan secara berkelanjutan dan berkesinambungan. Pasal 4 yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, menjelaskan bahwa Bank Tanah memiliki prinsip *nonprofit*. Bank Tanah dalam dalam kegiatannya sama sekali tidak mengambil keuntungan, namun ada sebagian kegiatan yang dijalankan yang

mendapatkan keuntungan atau hanya sebagai penampung aset tanah yang kemudian dibagikan, melainkan ada bagian tertentu Bank Tanah memerlukan pendapatan untuk pengembangan organisasi Bank Tanah. Prinsip *nonprofit* dijelaskan adalah pendapatan yang diperoleh dari penyelenggaraan Bank Tanah digunakan untuk meningkatkan pengembangan organisasi dan tidak membagikan keuntungan kepada organ Bank Tanah.²⁰

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. Kegiatan operasional tersebut dapat direncanakan dalam jangka menengah dan jangka panjang setiap tahunnya. Pemanfaatan tanah bank tanah menggunakan sistem mekanisme pengelolaan sendiri aset tanah atau melakukan kerja sama dengan pihak lain. Bank Tanah akan memanfaatkan sendiri tanah Hak Pengelolaan Bank Tanah maka dapat diberikan di atasnya dapat diberikan hak atas tanah baru dapat berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas nama Bank Tanah.

Pemanfaatan hak atas tanah oleh bank tanah dalam prinsipnya adalah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan memiliki perbedaan dengan yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau perusahaan swasta lainnya. Perbedaan pemanfaatan hak atas tanah tersebut dapat dilihat dari keuntungan yang diperoleh pada kedua lembaga hukum tersebut kemudian diubah menjadi pembagian keuntungan atau *dividen* kemudian dibagikan sesuai dengan distribusi hasil yang menjadi tanggung-jawabnya sesuai ketentuan regulasi perundang-undangan yang tercantum dalam aturan Badan Usaha

²⁰ Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tentang Pembentukan Badan Bank Tanah

Milik Negara (BUMN) atau keputusan dari badan atau lembaga tersebut.

Pemanfaatan hak atas tanah oleh bank tanah dalam prinsipnya adalah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan memiliki perbedaan dengan yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau perusahaan swasta lainnya. Perbedaan pemanfaatan hak atas tanah tersebut dapat dilihat dari keuntungan yang diperoleh pada kedua lembaga hukum tersebut kemudian diubah menjadi pembagian keuntungan atau *dividen* kemudian dibagikan sesuai dengan distribusi hasil yang menjadi tanggung-jawabnya sesuai ketentuan regulasi perundang-undangan yang tercantum dalam aturan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau keputusan dari badan atau lembaga tersebut

Bank Tanah diharapkan mampu secara aktif dari pihak swasta dalam melakukan pencarian terhadap tanah yang akan dimiliki atau *land acquisition*. Penguasaan tanah yang lebih dahulu dikuasai oleh Bank Tanah diharapkan dapat menjadi hak milik bank tanah dengan harga yang terjangkau sehingga biaya pembangunan dapat diminimalkan. Pemberian aset tanah oleh bank tanah kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah untuk pengembangan ekonomi dan investasi didasarkan kriteria dengan parameter perhitungan ekonomi.

Kriteria utama untuk pengembangan bank tanah adalah²¹:

- a. Kriteria efisiensi ekonomi yang terbagi menjadi tiga sub kriteria, yaitu pembiayaan, keuangan dan efisiensi keuangan;
- b. Kriteria lingkungan proyek yang terbagi menjadi tiga sub kriteria, yaitu lingkungan legal, ketertarikan teritorial dan perspektif bisnis.

²¹ Mustorpha, S.N.A.S, Jaafar, M.N., Abdullah, M.N., Asmoni, M., Ismail, A. & Bujang, A.A. (2019). Key Criteria for Land Bank Investment. *International Journal of Real Estate Studies*, 13 (1), 1-18.

Distribusi tanah oleh bank tanah ditujukan untuk pemerataan keadilan ekonomi merupakan bentuk jaminan penyediaan tanah untuk program prioritas, pembukaan wilayah baru, pembangunan pasar umum, pengembangan rumah masyarakat berpenghasilan rendah, dan program pemerataan ekonomi lainnya. Pembukaan wilayah yang belum terbuka terhadap akses dalam lingkup yang bersifat lokal merupakan bagian dari pembangunan kawasan perdesaan prioritas tujuan pembangunan infrastruktur antar perdesaan²². Sedangkan pembukaan isolasi wilayah dalam skala yang lebih luas dan strategis adalah ditujukan di daerah perbatasan darat dengan negara tetangga. Terbatasnya fasilitas infrastruktur dan kurangnya pusat – pusat untuk pertumbuhan ekonomi yang disebabkan adanya konflik peruntukan lahan yang terjadi. Kebutuhan lahan untuk pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum dapat diupayakan dengan aset Bank Tanah sehingga biaya pembangunan dapat ditekan secara signifikan. (Firdaus, 2020)

Program Reforma agraria dan program Konsolidasi tanah dan yang menjadi salah satu sasaran dalam pendistribusian lahan merupakan program Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kedua kegiatan tersebut dalam proses penyerahan tanahnya mengikuti tahapan - tahapan kegiatan yang berlaku pada program Kementerian ATR/BPN. Dasar dan aturan dalam program program konsolidasi lahan terkait jaminan ketersediaan lahan diatur dan dijelaskan di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah serta petunjuk teknis kegiatan. Sedangkan untuk penyediaan tanah dalam rangka program

²² Hakim, A.L. (2019). *Strategi Pengembangan Kawasan Perdesaan (Studi di Kabupaten Pandeglang)*. SAWALA Jurnal Administrasi Negara, 7 (1), 12-28

Reforma Agraria mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria.

Penyaluran atau distribusi tanah oleh bank tanah melalui pembagian tanah yang ditujukan untuk kegiatan redistribusi tanah kepada petani penggarap. Pelaksanaan kegiatan redistribusi tanah oleh Kementerian ATR/BPN didasari oleh petunjuk teknis tentang redistribusi tanah. Bank Tanah secara operasional hanya menyediakan tanah, sedangkan tahapan kegiatan termasuk koordinasi dengan Pemerintah Daerah dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional di daerah. Alokasi tanah untuk pembagian tanah tersebut diperlukan dengan melalui proses koordinasi dan implementasi ketentuan mengenai redistribusi tanah

3. Kendala Yang Dihadapi Untuk Memperoleh Aset Badan Bank Tanah

Sumber Kekayaan Bank Tanah adalah meliputi semua kekayaan yang dikuasai oleh Bank Tanah baik berwujud atau tidak berwujud yang bernilai atau berharga akibat kejadian di masa lalu yang memberikan manfaat di masa mendatang²³. Kekayaan bank tanah yang berwujud dapat berwujud tanah, bangunan, uang, emas, kas, alat-alat kantor, surat berharga, barang dagang, mesin, dan berbagai benda yang wujudnya bisa dilihat atau dirasakan. Sementara, kekayaan bank tanah yang tidak berwujud dapat berupa merek dagang, hak paten, kekayaan intelektual, hak cipta, dan sebagainya.²⁴ Kaitan dari segi keuangan negara yang meliputi seluruh kekayaan Bank Tanah merupakan sumber kekayaan negara yang dipisahkan.²⁵

Modal bank Tanah tersebut dalam Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) disebutkan bahwa pelaksanaan tugas dan fungsi dan kewenangannya Bank Tanah diberikan modal senilai Rp. 2.500.000.000.000,- (dua

triliun lima ratus miliar rupiah). Modal tersebut diberikan dalam bentuk dana kas, tanah, gudang dan bangunan, peralatan dan mesin dan aset tetap lainnya. Modal bank tanah diberikan dalam bentuk kas, tanah gedung dan bangunan serta peralatan dan mesin dan aset tetap lainnya. Pada tanggal 30 Desember 2021 pemerintah telah memberikan anggaran sebagai modal awal kepada Bank Tanah dalam bentuk Penyertaan Modal Negara (PMN) sebesar Rp 1.000.000.000.000 (satu triliun) dari rencana Rp. 2.500.000.000.000,- (dua koma lima triliun).²⁶ Dana modal yang berasal dari APBN tersebut hanya sebagai modal awal dan diperkirakan mengalami surplus pada tahun ketiga operasi bank tanah. Modal awal dari Bank Tanah sejumlah 1 triliun ini rencananya akan digunakan untuk kegiatan antara lain :

- operasional kantor yang meliputi sewa gedung, gaji pegawai, perlengkapan kantor;
- Survei Identifikasi obyek tanah untuk perolehan aset tanah bank tanah;
- Biaya penetapan tanah aset Bank Tanah. Modal awal Bank Tanah yang berupa lahan seluas 25.000 ha lahan yang telah ditetapkan menjadi modal awal Bank Tanah telah disiapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Lahan tersebut akan ditinjau kondisinya di lapangan.²⁷ Data mengenai tanah yang disiapkan untuk modal bank tanah saat ini sudah dimiliki oleh Kementerian ATR/BPN. Peninjauan lokasi dilaksanakan untuk memastikan kondisi tanah dan pemanfaatannya. Tanah yang dikelola Bank Tanah digunakan kepentingan umum dan kepentingan sosial

²⁶ Yanita Patrinella, 2021, *Bank Tanah Resmi Terbentuk, Peroleh Modal Awal Rp. 1 Triliun* <https://ekonomi.bisnis.com/read/20211230/47/1483856/bank-tanah-resmi-terbentuk-peroleh-modal-awal-rp1-triliun-dikases>, 1 Januari 2022

²⁷ Abdul Basith Bardan.2021. *Kementerian ATR/BPN siapkan 25.000 ha modal awal bank tanah.* <https://nasional.kontan.co.id/news/kementerian-atrbpn-siapkan-25000-ha-modal-awal-bank-tanah>, dikases 30 Desember 2021

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah Pasal 1 Ayat 4

²⁴ <https://katadata.co.id/safrezifitra/finansial/diakses> 30 Desember 2021

²⁵ Ibid, Pasal 2 Ayat 4

dengan alokasi minimal 30% untuk program reforma agraria. Saat ini telah ada 2.014 ha lahan yang telah dikuasai oleh Bank Tanah.

Sumber Perolehan Tanah Bank Tanah diperoleh dengan cara :

1. Perolehan Tanah dari Hasil Penetapan Pemerintah

Perolehan aset Bank Tanah dari hasil penetapan pemerintah adalah perolehan pada waktu melaksanakan fungsi di dalam memperoleh tanah. Kegiatan tersebut akan memperoleh 2 (dua) hasil, adalah berupa tanah hasil penetapan pemerintah dan tanah dari pihak lain. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah di dalam Pasal 7 (tujuh) dijelaskan bahwa tanah hasil penetapan pemerintah terdiri dari²⁸ :

- a. tanah bekas hak;
- b. kawasan dan tanah telantar;
- c. tanah pelepasan kawasan hutan;
- d. tanah timbul;
- e. tanah hasil reklamasi;
Tanah reklamasi adalah tanah hasil reklamasi yang tidak dapat diusulkan haknya oleh pelaksana reklamasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan
- f. tanah bekas tambang;
Yang dimaksud dengan tanah bekas tambang adalah lahan pasca tambang yang tidak diperpanjang haknya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- g. tanah pulau-pulau kecil;
tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang;
Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruan adalah tanah yang berasal dari pengalokasian perubahan peruntukan kawasan ruang.
tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya

2. Perolehan Tanah dari Pihak Lain

Tanah yang bersumber dari pihak - pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b PP Nomor 64 Tahun 2021 berasal dari:

- a. Pemerintah Pusat
Tanah yang berasal dari Pemerintah Pusat adalah tanah yang dikuasai atau digunakan untuk kepentingan Pemerintah Pusat baik yang sudah atau belum tercatat sebagai barang milik negara.
- b. Pemerintah Daerah;
Tanah yang berasal dari Pemerintah Daerah adalah tanah yang dikuasai atau digunakan untuk kepentingan Pemerintah Daerah baik yang sudah atau belum tercatat sebagai barang milik daerah
- c. Badan Usaha Milik Negara;
- d. Badan Usaha Milik Daerah;

Bank tanah di dalam kegiatannya adalah menghimpun tanah dari masyarakat terutama yang ditelantarkan, dan tanah negara yang belum digunakan dan dimanfaatkan, kemudian tanah-tanah tersebut dihimpun, dan dikembangkan serta distribusikan kembali sesuai rencana penggunaan tanah. Bank tanah adalah merupakan sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah agar lebih produktif dengan usaha memperoleh tanah sebelum adanya kebutuhan, sehingga harga tanah masih murah.

Bank tanah dapat bekerjasama dengan pihak - pihak lain dalam menyelenggarakan kegiatannya yang meliputi tahapan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah asetnya. Kerjasama tersebut dapat dilakukan dengan pemerintah pusat, pemerintah daerah, lembaga negara, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum milik negara, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi, dan/atau pihak lain yang sah secara aturan. Bank

²⁸ Hariani Mochtar, (2013). *Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Volume 2, Jakarta, hlm.3

Tanah di dalam pelaksanaan kerjasama dapat menerima tanah titipan dan dapat mengelola dalam bentuk kerjasama usaha dengan pihak lain yang ditunjuk. Bank Tanah dapat membentuk badan usaha atau badan hukum untuk mendukung penyelenggaraan kegiatan operasionalnya, pembentukan badan usaha atau badan hukum dilakukan oleh kepala Badan Pelaksana Bank Tanah setelah mendapatkan persetujuan dari Komite Bank Tanah.

Bank Tanah merupakan sebuah lembaga yang diperlukan keberadaannya di Indonesia namun di dalam perolehan aset tanah dijumpai kendala – kendala sebagai berikut:

1. Sumber Daya Manusia

Bank Tanah saat ini sudah berdiri yang anggotanya diisi oleh tenaga dari pemerintah dan tenaga profesional yang diperlukan pembekalan ilmu terkit pengelolaan keuangan.²⁹ Kepengurusan bank Tanah terdiri dari Komite Bank Tanah, Dewan Pengawas, dan Kepala Badan Pelaksana. Kebijakan dalam perencanaan Sumber Daya Manusia diperlukan rencana yang tepat sehingga dapat mengamodir keperluan dalam pelaksanaan bank tanah. Sumber Daya Manusia Bank Tanah masih kurang dan terbatas karena pegawai bank tanah belum ada. Tenaga kerja yang terampil diperlukan guna membantu kinerja bank tanah. Kendala Sumber Daya manusia juga penting karena pada awal berdirinya bank tanah memerlukan tim yang baik terampil dan berinovasi salah satunya dalam survei indentifikasi perolehan aset tanah bank tanah.

1. Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia yang kurang

Jumlah bidang tanah terdaftar dan terpetakan di Indonesia masih sangat sedikit, hal ini penting dicermati di dalam

pembentukan Bank Tanah di Indonesia. Jika kepemilikan tanah dapat diketahui pasti siapa pemilik tanah dan dimana tanah yang dimilikinya sebagaimana tujuan utama dari kadaster, maka proses perolehan aset tanah dimaanpun letaknya akan menjadi sumber masalah besar.

Sistem administrasi pertanahan kelengkapannya menjadi syarat mutlak dalam pengadaan tanah. Pada saat ini jumlah tanah terdaftar dan terpetakan di Indonesia masih dibawah 50% pada saat ini sedang dalam proses penyelesaian melengkapi kuantitas maupun kualitasnya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kendala-kendala di lapangan di jumpai khususnya di dalam proses penentuan siapa yang berhak untuk menguasai atas bidang tanah dan hal ini masih menjadi perhatian. Sistem tenurial yang tidak sederhana yang mendasarkan kepada adat dan kebiasaan masyarakat lokal menjadikan sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak sederhana dan mudah. Proses verifikasi yuridis pemilik tanah di dalam menentukan siapa yang berhak menguasai atas sebidang tanah sering dijumpai banyak memakan waktu yang tidak sebentar dan kadang mengakibatkan konflik dan sengketa yang tidak berkesudahan. Dari kendala tersebut perlu dicarikan solusi dan proses penyerderhanaan pendaftaran tanah yang memberikan jaminan keamanan bagi pelaksana tugas administrasi pertanahan di lapangan akan tetapi juga melindungi hak-hak keperdataan pemilik tanah.

2. Ketersediaan tanah cadangan umum negara (TCUN) belum bisa di data secara maksimal.

Sistem administrasi pertanahan yang tidak sederhana dan sistem tenurial yang kompleks, menjadikan salah satu alasan sulit dalam mendata tanah-tanah cadangan umum negara. Berakhirnya Hak Guna Usaha tidak secara otomatis tanah HGU tersebut menjadi tanah negara karena terkendala adanya hak prioritas, permasalahan tentang hak tersebut tidak

²⁹ Yanita Petriella.2021. Resmi Dibentuk, Ini Struktur dan Fungsi Bank Tanah <https://ekonomi.bisnis.com/read/20211231/47/1483860/resmi-dibentuk-ini-struktur-dan-fungsi-bank-tanah> diakses 14 Januari 2021

segera selesai, sehingga tidak memberikan jaminan kepastian hukum.

Pemberian status suatu tanah juga dijumpai adanya permasalahan, hal ini dikarenakan proses penetapannya tidak mudah dan tidak sederhana. Proses tersebut melalui tahapan peradilan keperdataan yang lama dan memakan waktu serta ketidaklengkapan sistem administrasi pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang untuk memetakan dimana ada tanah terlantar. Mekanisme yang tidak sederhana juga dijumpai dalam menentukan suatu bidang tanah ditelantarkan atau tidak.

Sistem pendataan tanah Hak Guna Usaha atas lahan - lahan di Indonesia selama ini dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Negara, dimana data pemegang Hak Guna Usaha tersebut yang tersebar di Indonesia selama ini belum dapat dibuka ke publik meski keterbukaan atas informasi tersebut sangat perlu untuk dilaksanakan³⁰. Terkait data HGU yang akan dibuka meliputi sebaran lokasi, jumlah, namun juga informasi subjek atau pemegang hak.

3. Aspek perencanaan tata ruang

Kondisi ketidaksesuaian antara tata ruang dan pembangunan sudah menjadi permasalahan yang sudah sering dikaji. Pembangunan pada awalnya selalu dimulai dengan *spatial planning* dan *spatial planning* seharusnya diwujudkan dengan peta terperinci mengenai konsep penataan ruang yang diinginkan³¹. Sering terjadi proses pembangunan tidak diawali dengan pemetaan infrastruktur maupun pengecekan mendetail sehingga sering mengakibatkan bencana lingkungan, maupun tidak maksimalnya pemanfaatan dari infrastruktur yang sudah terlanjur dibangun. Kondisi perbedaan rencana tata

ruang dengan kondisi dilapangan berbeda dikarenakan adanya perbedaan regulasi dan data spasial yang saling tumpang tindih dalam proses pelaksanaan kebijakan dan mengakibatkan ketidaksesuaian dalam pemanfaatan ruang. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang disebutkan rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang di atas tanah Bank Tanah disebutkan di dalam Pasal 138 ayat (2) huruf a diperlukan kesinambungan antara tata ruang dan bank tanah, diharapkan akan menjadikan kesesuaian penggunaan lahan. Bank Tanah yang merupakan sebuah lembaga penyedia tanah untuk akselerasi pembangunan kedepannya di dalam pelaksanaannya tuagny akan mengalami hambatan dan masalah jika aturan dalam tata ruang yang ada sekarang tidak terjadi perbaikan.

Bank Tanah di Indonesia keberadaannya mempunyai tantangan kedepannya antara lain³² :

1. kepentingan prioritas yang akan didahulukan antara kepentingan investasi atau kepentingan ekonomi berkeadilan dalam penyediaan dan distribusi tanah;
2. faktor adanya banyak kepentingan dan kewenangan antara Bank tanah dan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN atau Kepala Kantor Pertanahan/ Kepala Kantor Wilayah Pertanahan;
3. harapan untuk dapat mengurangi beban perkara di Pengadilan akibat Konsinyasi (keberatan ganti kerugian) pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus maksimal

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Badan Bank Tanah sudah berdiri sejak berlakunya Peraturan

³⁰ Lalu Rahadian.2019.*Lahan Hak Guna Usaha dan Beragam Persoalannya*.
<https://kabar24.bisnis.com/read/20190220/15/891321/lahan-hak-guna-usaha-dan-beragam-persoalannya>, diakses 4 Januari 2021

³¹ Bambang Suyudi dan Muh Arif, 2008, *Pembentukan Bank Tanah dan permasalahannya di Indonesia*, STPN, Yogyakarta

³² Nizam Zakka Arrizal, Siti Wulandari, “*Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*”, Keadilan Jurnal Universitas Tulang Bawang, (2020), Vol. 18, No. 2, hal. 109

Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Bentuk kelembagaan Bank Tanah di Indonesia terbentuk sejak berlakunya Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah yang menyebutkan struktur organisasinya terdiri dari Komite Bank Tanah, Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana.

2. Pemanfaatan aset bank tanah meliputi pemanfaatan tanah untuk tujuan operasional, pengembangan modal dan pemanfaatan tanah untuk tujuan pendistribusian. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, menyebutkan bahwa Bank Tanah memiliki prinsip *nonprofit* dimana dalam pelaksanaan kegiatannya bank tanah tidak berarti tidak melakukan kegiatan yang menguntungkan atau hanya sebagai penampung aset tanah yang kemudian dibagikan, melainkan ada porsi tertentu Bank Tanah memerlukan pendapatan untuk pengembangan untuk organisasi Bank Tanah.
3. Kendala dalam perolehan aset bank tanah antara lain faktor terbatasnya Sumber Daya Manusia Badan Bank Tanah, Administrasi Pertanahan di Indonesia yang masih lemah, Ketersediaan tanah cadangan umum negara (TCUN) belum bisa di data secara maksimal dan Aspek perencanaan Tata Ruang.

B. SARAN

Faktor Sumber Daya Manusia yang terbatas diawal pembedakan Bank Tanah maka segera dilengkapi pengisian pegawai badan bank tanah sehingga akan memaksimalkan dalam operasional kegiatan Bank Tanah.

REFERENSI

Buku :

Effendi, Perangin.1986. "*Hukum Agraria Indonesia*". Jakarta: Rajawali Pers.

Harsono, Boedi.2002. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Edisi Revisi, Cetakan ke-15. Jakarta: Djambatan

Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan. 2008.*Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Limbong, Bernhard. 2013. *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka.

Limbong, Bernhard. 2014. *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.

L. J. Van Apeldoorn. 1996. "*Pengantar Ilmu Hukum*". cetakan kedua puluh enam Jakarta : Pradnya Paramita

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media

Mertokusumo, Sudikno.2012. *Teori Hukum*.Yogyakarta: Atmajaya.

Pratama, Muhammad Satya. 2017, *Peralihan Penggunaan Tanah Pertanian Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Di Kabupaten Sukoharjo*. Skripsi. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.

⁷Sumardjono, Maria SW.2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta : Kompas

Jurnal :

Arnowo, Hadi.2021. *Pengelolaan Aset Bank Taanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*. Jurnal Pertanahan Volume 2 No 1. Jakarta : Pusat Pengembangan dan

Standarisasi Kebijakan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Al Zahra, F. (2017a). *Melacak Landasan Hukum Pengelolaan Aset Tanah Negara melalui Konsep Bank Tanah*. Jurnal Al Ihkam. 12 (2), (405-428).

Hakim, A.L. (2019). *Strategi Pengembangan Kawasan Perdesaan (Studi di Kabupaten Pandeglang)*. SAWALA Jurnal Administrasi Negara.

Mangkasa, Oswar. 2020. *Bank Tanah sebagai Alternatif Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Majalah Agraria Edisi 2.

Mustorpha, S.N.A.S, Jaafar, M.N., Abdullah, M.N., Asmoni, M., Ismail, A. & Bujang, A.A. (2019). *Key Criteria for Land Bank Investment*. International Journal of Real Estate Studies, 13 (1), 1-18.

Nizam Zakka Arrizal, Siti Wulandari, "Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja", Keadilan Jurnal Universitas Tulang Bawang, (2020), Vol. 18, No. 2, hal. 109.

Puspita, Fidri Fadillah dkk.2021.*Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 7 (03)

Website, Online

Abdul Basith Bardan.2021. *Kementerian ATR/BPN siapkan 25.000 ha modal awal bank tanah*. <https://nasional.kontan.co.id/news/kementerian-atrbpn-siapkan-25000-ha-modal->

awal-bank-tanah, dikases 30 Desember 2021

Lalu Rahadian.2019.*Lahan Hak Guna Usaha dan Beragam Persoalannya*. <https://kabar24.bisnis.com/read/20190220/15/891321/lahan-hak-guna-usaha-dan-beragam-persoalannya>, diakses 4 Januari 2021

Yanita Patrinella, 2021, *Bank Tanah Resmi Terbentuk, Peroleh Modal Awal Rp. 1 Triliun* <https://ekonomi.bisnis.com/read/20211230/47/1483856/bank-tanah-resmi-terbentuk-peroleh-modal-awal-rp1-triliun> dikases, 1 Januari 2022.

Yanita Petriella.2021. *Resmi Dibentuk, Ini Struktur dan Fungsi Bank Tanah* <https://ekonomi.bisnis.com/read/20211231/47/1483860/resmi-dibentuk-ini-struktur-dan-fungsi-bank-tanah> diakses 14 Januari 2021