

Konsep Formulasi Bank Tanah untuk Reforma Agraria dalam Perspektif Perbandingan Hukum

Roby Guntoro¹ Meysita Arum Nugroho²

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, Indonesia^{1,2}

Email: robiguntoro123@yahoo.com¹ meysitaarrum@iblam.ac.id²

Abstrak

Landasan filosofis dan yuridis pembentukan bank tanah yaitu bahwa negara memiliki kewajiban untuk memenuhi hak-hak dasar warganya seperti pekerjaan, penghidupan yang layak, tempat tinggal, sumber makanan hingga lingkungan yang memadai. Salah satu sumber daya yang dapat mewujudkan tujuan tersebut melalui pemanfaatan tanah secara produktif dan optimal di seluruh wilayah NKRI. Pemanfaatan tanah yang produktif dapat dilakukan melalui pembentukan bank tanah yang bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan yang tercantum di dalam amanat pembukaan dan Pasal 33 UUD NRI 1945. Pengaturan bank tanah menurut UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja terdapat dalam Bab VIII tentang Pengadaan Tanah, Bagian Keempat tentang Pertanahan sesuai Pasal 125-135, antara lain memuat tentang tugas dan fungsi bank tanah, kewenangan bank tanah, hak atas tanah, sumber kekayaan bank tanah, struktur/kelembagaan bank tanah, jaminan ketersediaan tanah.

Kata Kunci: Bank Tanah, Reforma Agraria, Perbandingan Hukum

Abstract

The philosophical and juridical basis for the formation of a land bank is that the state has an obligation to fulfill the basic rights of its citizens such as employment, decent livelihood, shelter, food sources to an adequate environment. One of the resources that can realize this goal is through productive and optimal land use throughout the territory of the Republic of Indonesia. Productive land utilization can be done through the establishment of a land bank aimed at the prosperity and welfare of all Indonesians. This is in line with the provisions contained in the preamble mandate and Article 33 of the 1945 NRI Constitution. Land bank regulation according to Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation is contained in Chapter VIII on Land Acquisition, The Fourth Part on Land in accordance with Article 125-135, among others, contains the duties and functions of land banks, land bank authorities, land rights, sources of land bank wealth, land bank structure/institutions, guarantees of land availability.

Keywords: Land Bank, Agrarian Reform, Legal Comparison



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Salah satu permasalahan rumit di bidang pertanahan Indonesia adalah kurangnya ketersediaan tanah untuk pembangunan dan untuk kepentingan lainnya seperti untuk kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria (Ninilouw et al., 2022). Hal ini dikarenakan jumlah penduduk Indonesia setiap tahunnya terus bertambah. Berdasarkan hasil sensus penduduk 2020 pada September 2020 tercatat jumlah penduduk sebesar 270,20 juta jiwa (Pratama, 2022). Jumlah penduduk hasil sensus penduduk 2020 bertambah 32,56 juta jiwa dibandingkan hasil sensus penduduk 2010, dengan luas daratan Indonesia sebesar 141 jiwa per km² (Labobar et al., 2022). Dalam hal ini, terjadi kondisi di mana permintaan terhadap tanah bertambah sementara tanah tidak bertambah dan terbatas sehingga menyebabkan harga tanah yang terus meningkat. Kondisi tersebut mengakibatkan pemerintah sangat kesulitan dalam menyediakan tanah untuk kepentingan pembangunan nasional dan kepentingan lainnya (Nahwandi & Izzuddin, 2022).

Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) guna melakukan pembenahan di sektor agraria. Solusi untuk memperbaiki permasalahan tata kelola pertanahan di Indonesia dijawab pada Pasal 125 dalam klaster pengadaan tanah di mana Pemerintah pusat membentuk suatu badan yang dinamakan Badan Bank Tanah. Badan bank tanah sendiri ialah suatu badan yang dikhususkan untuk mengelola tanah (Theis & Walid, 2022).

Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN), Sofyan A. Djalil, dalam praktiknya selama ini BPN hanya berfungsi sebagai land regulator (regulator pertanahan). Padahal jika dilihat diluar negeri, BPN atau yang biasa disebut land authority memiliki dua fungsi, yaitu sebagai land regulator sekaligus land manager (pengelola tanah). Hal tersebut bukan tanpa alasan, BPN selaku badan yang mengurus mengenai bidang pertanahan pun tidak memiliki stok tanah. Penyediaan tanah selama ini selalu melalui mekanisme pengadaan tanah, yang juga menimbulkan polemik tak berkesudahan, seperti ganti rugi dan harga tanah yang terlampaui tinggi (Wakano et al., 2022).

Secara substansi, bank tanah ialah pencadangan tanah oleh pemerintah yang diperoleh sebelum adanya kebutuhan, yang menjadikan harganya relatif murah. Sumber tanah yang dicadangkan dapat berasal dari tanah telantar maupun tanah Negara yang belum digunakan. Bank tanah merupakan sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah menjadi lebih produktif untuk mencapai tujuan dan target pembangunan secara meluruh. Oleh karena itu, untuk mengatasi permasalahan tersebut di atas maka pemerintah Indonesia telah mengeluarkan kebijakan di sektor agraria, terutama terkait dengan pengelolaan tanah untuk berbagai kepentingan yang utamanya untuk kepentingan pembangunan yaitu dengan dibentuknya Lembaga Bank Tanah atau disebut dengan Bank Tanah. Bank Tanah merupakan salah satu konsep atau kebijakan (Chaniago & Elisabeth, 2022).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 245 Tahun 2020, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573), Ps. 125. pertanahan yang berhasil diterapkan di berbagai negara seperti Amerika Serikat untuk mengatasi masalah ketimpangan antara kebutuhan tanah dengan tanah yang tersedia. Mengingat pentingnya keberadaan Bank Tanah di Negara Indonesia dan kaitannya dengan pengadaan tanah, manajemen pertanahan dan pengembangan tanah, maka perlu dikaji lebih mendalam perlunya segera dilakukan pembentukan Bank Tanah. Kelembagaan, sumber daya lahan yang tersedia, regulasi yang dibutuhkan dan potensi bank tanah nantinya harus sesuai dengan kondisi sosial masyarakat, kebutuhan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan dan aturan hukum pertanahan yang berlaku di Negara Indonesia. Mendasarkan berbagai hal di atas maka perlu dilakukan penelitian terkait dengan "Pembentukan Bank Tanah dan Permasalahannya di Indonesia."

METODE PENELITIAN

Jenis penulisan dalam karya tulis ini adalah penulisan hukum normatif melalui studi kepustakaan (library research). Sebagaimana umumnya penulisan hukum normatif yang dilakukan dengan penelitian pustaka, penelitian tersebut dilakukan dengan meneliti pustaka atau data sekunder yang berkaitan dengan penulisan yang dibahas. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan konseptual.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan pelaksanaan daripada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3)

Undang-Undang Dasar dan hal-hal yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara.” Pasal 33 ayat (3) merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan Hukum Agraria Nasional, yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar- besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Terdapat dua substansi yang termuat dalam UUPA dari segi berlakunya, pertama, tidak memberlakukan lagi atau mencabut Hukum Agraria Kolonial, dan kedua, membangun Hukum Agraria Nasional. Menurut Boedi Harsono, dengan berlakunya UUPA, maka terjadilah perubahan yang fundamental pada Hukum Agraria Nasional, terutama hukum di bidang pertanahan. Perubahan fundamental atau mendasar tersebut mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasari maupun isinya (Fx Krismonanda et al., 2022).

Kehadiran Negara dalam mengatur tanah sesuai dengan apa yang telah diamanatkan oleh konstitusi sebagaimana tercantum pada 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”. Perwujudan nyata dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tersebut, ialah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)⁷. Dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa: “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”, yang mana pasal tersebut merupakan cikal bakal lahirnya Hak Menguasai Negara (selanjutnya disebut HMN) (Kaligis et al., 2022).

HMN inilah yang menjadi landasan konstitusional bagi pengaturan badan bank tanah. Konsep badan bank tanah memiliki prinsip bahwa bank tanah memperoleh tanah sebelum adanya kebutuhan. Melalui badan bank tanah, pemerintah dapat memberi pengaruh pada kebijakan yang berimplikasi spasial berkenaan dengan ruang atau tempat baik dalam persoalan infrastruktur, lingkungan atau pun pertanian. Landasan hukum pembentukan Bank Tanah adalah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Pembentukan Bank Tanah diatur dalam Pasal 125-135 UU Cipta Kerja. Adapun peraturan pelaksana dari Pasal 125-135 UU Cipta Kerja terkait Bank Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah (PP No.64/2021). Pasal 1 ayat (1) PP No.64/2021 mengatur bahwa: Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (sui generis) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah (Maghira et al., 2022).

Bentuk kegiatan Bank Tanah menurut Sri Susyanti Nur adalah penyediaan tanah, pematangan tanah dan pendistribusian tanah. Bank Tanah dapat melakukan penyediaan tanah dengan cara pengadaan tanah, jual-beli, dan tukar-menukar. Pada kegiatan pematangan tanah Bank Tanah menyiapkan sarana dan prasarana serta fasilitas pendukung. Kemudian pada tahap pendistribusian, tanah didistribusikan sesuai dengan rencana peruntukannya.⁹ Bank tanah memungkinkan pembelian tanah untuk kepentingan publik dengan harga relatif murah dan menyediakan alat untuk mempengaruhi pola pembangunan sesuai dengan tujuan perencanaan keseluruhan (Maharani & Haryati, 2022).

Salah satu fungsi Bank Tanah berdasarkan Pasal 3 ayat (1) huruf c PP No.64/2021 adalah melaksanakan Pengadaan Tanah. Kemudian Pasal 9 PP No.64/2021 mengatur bahwa “Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) huruf c dilaksanakan melalui mekanisme tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah secara langsung”. Selanjutnya, Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah

Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No.19/2021) menentukan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”. Pada dasarnya Pengadaan Tanah dilakukan oleh pemerintah namun berdasarkan Pasal 123 ayat (1) PP No.19/2021 Pengadaan Tanah dapat juga dilakukan oleh Bank Tanah, dengan sumber dana yang berasal dari internal perusahaan dan/atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan (Moh. Kevin et al., 2022).

Menurut Harvey Flechner, bank tanah bagi pemerintah memiliki tujuan antara lain: membentuk pertumbuhan regional dan masyarakat; menata perkembangan kota; menangkap peningkatan nilai tanah melalui investasi pemerintah; meningkatkan pengelolaan dan pengendalian pasar tanah; mendapatkan tanah untuk keperluan publik; memastikan pasokan tanah yang cukup untuk kebutuhan swasta; melindungi tanah dan menjaga kualitas lingkungan; menurunkan biaya perbaikan masyarakat; menurunkan biaya pelayanan publik sebagai akibat dari pola pembangunan yang terencana; mengekang spekulasi tanah; mengatur hubungan antara pemilik tanah, pengaturan harga tanah, dan pemberian subsidi rumah bagi yang berpenghasilan rendah.

Badan bank tanah dapat pula digunakan sebagai alat untuk mengendalikan pasar tanah, mencegah spekulasi tanah dan melakukan perbaikan sehubungan dengan pengembangan tanah daerah atau kota. Badan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Tujuan dari UU Cipta Kerja ini, sesuai dengan namanya adalah untuk menciptakan kerja yang seluas-luasnya bagi rakyat Indonesia secara merata di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia dalam rangka memenuhi hak atas kehidupan yang layak. UU Cipta Kerja mencakup yang terkait dengan: peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha; peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja; kemudahan, pemberdayaan, dan perlindungan Koperasi dan UMKM; dan peningkatan investasi pemerintah dan percepatan proyek strategis nasional (Muslim, 2022).

Eksistensi badan bank tanah telah ada baik secara konstitusional dalam sistem hukum agraria Indonesia, yakni dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang kemudian secara implisit termaktub dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Badan bank tanah merupakan bentuk dari kewenangan Hak Menguasai Negara atas Tanah (HMN) yang menyelenggarakan fungsi sebagai pengelola tanah (land manager). Pengaturan badan bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menempatkan investasi sebagai prioritas utama, di samping terdapat beberapa tujuan lain, seperti kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan serta reforma agraria. Hal ini berbeda dengan konsep bank tanah di beberapa negara lain, seperti Belanda, Swedia dan Amerika Serikat yang secara garis besar terfokus pada kesejahteraan. Penyelenggaraan bank tanah di negaranegara tersebut sangatlah tergantung pada kebutuhan masyarakat di suatu wilayah tertentu, dikarenakan hal itulah yang akan menentukan tujuan dan fokus dari bank tanah secara spesifik.

Menurut Frank S. Alexande Land bank first proposed as a new form of urban land planning in the 1960s, it began to take root in a handful of metropolitan communities over the last 25 years”. (Bank Tanah pertama kali diusulkan sebagai bentuk baru perencanaan lahan perkotaan pada tahun 1960-an, dan mulai mengakar di beberapa komunitas metropolitan selama 25 tahun terakhir). Lebih lanjut, Frank S. Alexander menjelaskan bahwa “the Emergency Assistance Act in the Home and Economic Recovery Act of 2008 is the first to express recognition of land banking in federal legislation (Emergency Assistance Act dalam Home Economic Recovery Act (HERA) tahun 2008 adalah undang- undang federal pertama yang mengatur tentang Bank Tanah). Walaupun Bank Tanah di Amerika Serikat baru diatur

dalam undang-undang federal pada tahun 2008, akan tetapi Bank Tanah di Amerika Serikat telah berkembang di beberapa negara bagian dan kota yang ada di Amerika Serikat sejak tahun 1960-an (Dharma et al., 2022).

Amerika Serikat yang merupakan negara federal dengan beberapa negara bagian, memiliki bentuk pengaturan yang berbeda dari Belanda. Amerika Serikat mengatur bank tanah dalam suatu regulasi utama berupa kebijakan dari pemerintah pusat yang merupakan payung hukum terhadap berbagai regulasi di bawahnya, yang diterapkan di masing-masing negara bagian. Regulasi umum yang dimaksud adalah Housing and Economic Recovery Act (HERA) yang disahkan pada masa pemerintahan Presiden Bush (2008), kemudian sebagian substansi yang diatur di dalamnya diubah dengan regulasi baru American Recovery and Reinvestment Act (ARRA) yang disahkan pada masa pemerintahan Presiden Obama (2009). Sebagai konsekuensi dari bentuk negara federal, maka pengaturan bank tanah di Amerika Serikat berada di bawah kewenangan pemerintah dari masing-masing negara bagian. Setiap negara bagian di Amerika Serikat menggunakan konsep bank tanah dengan cara yang berbeda, karena bank tanah yang diterapkan disesuaikan dengan perbedaan struktur dari negara bagian yang berlainan antara satu dan lainnya. Secara umum, tujuan utama dibentuknya bank tanah di Amerika Serikat antara lain: providing affordable housing; putting property back on the tax rolls; stabilizing declining neighborhoods by repairing, removing, or redeveloping abandoned property; dan developing green spaces; collecting and joining abandoned lots into one consolidated, developable site; and facilitating the revitalization of brownfields.

Berdasarkan praktiknya selama bertahun-tahun, bank tanah di Amerika Serikat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu: Bank Tanah Publik, merupakan lembaga bank tanah yang terdiri dari unsur pemerintah, baik secara independen maupun bekerja sama dengan departemen lainnya; Bank Tanah Campuran, merupakan lembaga bank tanah yang merupakan hasil kerja sama antara pemerintah dengan sektor swasta. Jenis bank tanah campuran lebih banyak digunakan di Amerika Serikat karena dianggap dapat memicu pertumbuhan ekonomi, seperti yang telah dipraktekkan oleh Cleveland Land Bank ataupun Atlanta Land Bank yang keduanya sama-sama bekerja sama dengan Community Development Corporations (CDCs) dalam membeli properti yang diperoleh untuk kemudian dikelola oleh Cleveland Land Bank ataupun Atlanta Land Bank (Tassya & Elisabeth, 2022).

Mekanisme penyelenggaraan bank tanah di Amerika Serikat juga terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu tahap pengumpulan, tahap pengelolaan, dan tahap penggunaan kembali berbagai properti terlantar atau menjadi objek sita pajak. Mekanisme yang digunakan dalam praktiknya antara lain: Tahapan Pengumpulan/ Pengambilalihan Berupa identifikasi terhadap tanah terlantar yang diikuti dengan penyitaan objek pajak atau pemberian properti secara sukarela oleh si pemilik tanah. Tahapan Pengelolaan Berupa pembiayaan bagi kegiatan pemeliharaan terhadap properti, mulai dari penjualan, penyewaan, penarikan biaya pajak, pembersihan hingga penghancuran properti terlantar atau terikat sita pajak. Pembiayaan dapat diperoleh dari departemen pemerintah terkait, misalnya yang menyediakan dana untuk hal ini adalah United States Department of Housing and Urban Development (US HUD). Pengelolaan pun dipermudah dengan pemberian kewenangan kepada swasta untuk menjual aset pemerintah, sehingga dari hasil penjualan tersebut, swasta akan menerima komisi penjualan, sedangkan pemerintah akan mendapatkan dana senilai harga pasar dari properti tersebut. Di beberapa negara bagian tertentu, praktek bank tanah memberikan kelonggaran melalui pengabaian pajak oleh swasta sebagai insentif memperoleh properti. Setelah dikelola, maka kemudian ditentukan tujuan penggunaannya sesuai program pemerintah (Nursina & Djoko, 2021).

Penggunaan kembali Adanya distribusi melalui pemasaran properti pelelangan umum atau jual beli secara langsung antara institusi bank tanah dengan pribadi atau sektor swasta. Distribusi ini diatur secara tegas dalam suatu kebijakan khusus, penerima distribusi diseleksi dengan sangat ketat. Konsep Bank Tanah Yang Memberikan Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan Hukum. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa tujuan hukum harus dipahami sebagai dasar sekaligus pengikat dalam pembentukan perundang-undangan. Terdapat 3 (tiga) nilai dasar dari hukum yang kemudian dikenal dengan cita hukum, yang mana hukum harus memenuhi nilai-nilai dasar tersebut, yaitu: keadilan, kegunaan (*zweckmaszigkeit*), dan kepastian hukum. Sebagai suatu nilai dasar yang harus dipenuhi, maka instrumen pengaturan bank tanah yang akan datang harus mampu mengakomodasi terpenuhinya ketiga nilai dasar tersebut (Jalaliah et al., 2022).

Pengaturan bank tanah yang paling tepat sebaiknya diwadahi dalam bentuk undang-undang. Terdapat 2 (dua) alternatif yang dapat ditempuh untuk mewartakan regulasi tersebut. Pertama, regulasi mengenai bank tanah publik diatur tersendiri dalam suatu undang-undang khusus yang selanjutnya akan bernama Undang-Undang Bank Tanah. Kedua, regulasi mengenai bank tanah publik dimasukkan ke dalam Rancangan Undang-Undang Pertanahan yang saat ini sedang disusun dan dibahas. Alasan mendasar pengaturan bank tanah di Indonesia harus berupa undang-undang karena masalah hak atas tanah merupakan sesuatu yang bersifat fundamental serta merupakan bagian dari hak azasi manusia (Sulistiawati & Kifni, 2022). Tanah menyangkut hajat hidup orang banyak dan merupakan modal sosial ekonomirakyat maupun negara. Menurut Imam Koeswahyono, tidak dibenarkan hak atas tanah seseorang, termasuk di dalamnya hak Adat (Ulayat) atas tanah diambil oleh pihak lain apalagi secara paksa dengan mengabaikan aspirasi si subyek hak atas tanah. Dengan dibentuknya pengaturan berupa undang-undang, maka diharapkan nantinya dapat megamankan hak atas tanah seseorang dari pengambilan secara paksa tanpa memperhatikan aspirasi atau keinginan individu dari si pemilik hak atas tanah yang tanahnya menjadi obyek penyediaan tanah oleh bank tanah (Alvian & Faiz, 2022).

Sebagai suatu entitas publik, bank tanah memiliki fungsi utama untuk memfasilitasi pengelolaan hak atas tanah yang kosong, ditinggalkan, dan tidak produktif lagi untuk selanjutnya disitribusikan ulang kepada pihak-pihak yang berhak. Berdasarkan pada tugas dan fungsinya, maka lembaga yang dapat memfasilitasi tujuan dibentuknya bank tanah adalah Badan Layanan Umum (selanjutnya disebut BLU). Pengertian BLU disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum, yaitu instansi di lingkungan Pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan, dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas (Sandi & Faiz, 2022).

Konsep bank tanah secara umum dapat dipahami melalui 4 (empat) indikator, yakni (1) regulasi, (2) jenis, (3) pihak-pihak, dan (4) mekanisme penyelenggaraan. Penerapan keempat indikator tersebut dapat berbeda-beda di setiap negara, karena disesuaikan dengan ideologi, sistem hukum, dan kondisi sosial ekonomi dari masing-masing negara. Pengaturan bank tanah sebagai upaya untuk mewujudkan aset tanah negara yang berkeadilan dapat tercapai dengan membentuk suatu aturan mengenai bank tanah yang setingkat undang-undang, hal ini diperlukan karena berbagai pertimbangan yang terdiri dari pertimbangan filosofis, pertimbangan konstitusional dan pertimbangan sosiologis. Terdapat 2 (dua) alternatif yang dapat ditempuh untuk mewartakan aturan tersebut, yakni diatur tersendiri dalam suatu undang-undang khusus atau dimasukkan ke dalam Rancangan Undang-Undang

Pertanahan yang saat ini sedang disusun. Nilai-nilai keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum dalam penyelenggaraan bank tanah harus dimasukkan dalam asas dan norma hukum pada muatan rancangan undang-undang terkait bank tanah yang akan disusun di kemudian hari.

KESIMPULAN

Fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah adalah mengatasi persoalan bentuk dan nilai ganti kerugian atas objek pengadaan tanah, mencegah tumbuhnya inventaris kebutuhan akan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dan mengurangi dilakukannya kegiatan pengadaan tanah. Terhadap status hak atas tanah hasil Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah dapat diberikan dengan status Hak Pengelolaan. Landasan filosofis dan yuridis pembentukan bank tanah yaitu bahwa negara memiliki kewajiban untuk memenuhi hak-hak dasar warganya seperti pekerjaan, penghidupan yang layak, tempat tinggal, sumber makanan hingga lingkungan yang memadai. Salah satu sumber daya yang dapat mewujudkan tujuan tersebut melalui pemanfaatan tanah secara produktif dan optimal di seluruh wilayah NKRI. Pemanfaatan tanah yang produktif dapat dilakukan melalui pembentukan bank tanah yang bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan yang tercantum di dalam amanat pembukaan dan Pasal 33 UUDNRI 1945. Pengaturan bank tanah menurut UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja terdapat dalam Bab VIII tentang Pengadaan Tanah, Bagian Keempat tentang Pertanahan sesuai Pasal 125-135, antara lain memuat tentang tugas dan fungsi bank tanah, kewenangan bank tanah, hak atas tanah, sumber kekayaan banktanah, struktur/kelembagaan bank tanah, jaminan ketersediaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Alvian, A., & Faiz, A. (2022). Analisis Pemeliharaan pada Kendaraan Operasional PKP-PK di Bandar Udara Adi Soemarmo Solo. *Aurelia: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), 19–28.
- Badan Pusat Statistik, Hasil Sensus Penduduk 2020, Berita Resmi Statistik No.7/01/Th. XXIV, 21 Januari 2021. diakses pada tanggal 30 Juni 2022
- Bernhard Limbong, 2011, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta, (Selanjutnya disebut Bernhard Limbong II), hlm. 3.
- Boedi Harsono. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan h. 162.
- Chaniago, M. R., & Elisabeth, E. P. (2022). Peran Aviation Security dalam Pelayanan Pemeriksaan Penumpang dan Bagasi di Screening Check Point pada Masa Pandemi Bandar Udara Abdulrachman Saleh Malang. *JETISH: Journal of Education Technology Information Sosial Sciences and Health*, 1(1), 16–23.
- Dharma, S., Muhammad, Z., RTS Nur, R., & Deris, D. (2022). Analisis Pengaruh Inflasi Terhadap Pengangguran Terbuka di Kota Mamuju 2017-2021. *Aurelia: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), 29–33.
- Emsi Warasih, Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis, (Semarang: PT. Suryandaru Utama, 2005), hlm. 44.
- Fatimah Al Zahra, Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 10 No. 3 (2017).
- Frank S. Alexander (2), Land Banks and Land Banking, (Washington: Center for Community

- Progress, 2011), pp. 18-19.
- Frank S. Alexander, 2008, *Land Banking as Metropolitan Policy*, Brookings, (Selanjutnya disebut Frank S. Alexander III), hlm. 6-7.
- Fx Krismonanda, P. B. P., Gaguk, M., & Farid, J. (2022). Analisis Bentuk Wing Uav Strike 50 dengan Menggunakan Software Xflr5 dan Datcom. *JETISH: Journal of Education Technology Information Sosial Sciences and Health*, 1(1), 1-6.
- Harvey Flechner, *Land Banking in The Control of Urban Development*, Praeger, New York, 1974, h. 10.
- Imam Koeswahyono, "Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan bagi Umum",
- Jalaliah, Hilda, K. W., & Dumadi. (2022). Pengaruh Modal Kerja, Tenaga Kerja, dan Bahan Baku Terhadap Pendapatan UMKM Pabrik Tahu (Studi Empiris UMKM Tahu Kecamatan Banjarharjo Periode Tahun 2019-2021). *Aurelia: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), 68-78.
- Julie A. Tappendorf and Brent O. Denzin, "Turning Vacant Properties into Community Assets Through Land Banking", *Journal of The Urban Lawyer*, Vol. 43, No. 3, (Summer 2011): 801, accessed 22 Maret 2015, doi: <http://www.jstor.org/stable/41307793>
- Kaligis, E., Haris, Sondakh, N., & Papatungangan, A. (2022). Analisis Penggunaan Modal Kerja dalam Menghasilkan Laba Usaha pada Rumah Makan Sri Rezeki Kotamobagu. *JETISH: Journal of Education Technology Information Sosial Sciences and Health*, 1(1), 47-54.
- Labobar, S. T., Gaitte, T., & Salamor, T. (2022). The Managerial Role of The Principal in Improving Teacher Performance in the Pandemic Era (Study at Yos Sudarso Dobo Catholic High School). *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 59-65.
- Maghfira, A., Yusuf, Y., & Kurniawan, I. A. (2022). Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Penanganan Pandemi Covid-19 di Kecamatan Serpong Utara Kota Tangerang Selatan. *JETISH: Journal of Education Technology Information Sosial Sciences and Health*, 1(1), 78-82.
- Maharani, N. S., & Haryati, E. S. (2022). Efektivitas Petugas Unit Aviation Security (Avsec) Terhadap Keamanan di Bandar Udara Sultan Babullah Ternate. *JETISH: Journal of Education Technology Information Sosial Sciences and Health*, 1(1), 7-15.
- Moh. Kevin, H., Maftukhin, & Titi, R. (2022). Pengaruh Biaya Produksi, Biaya Promosi dan Volume Penjualan Terhadap Tingkat Profitabilitas (Studi Empiris pada UMKM di Kabupaten Brebes). *JETISH: Journal of Education Technology Information Sosial Sciences and Health*, 1(1), 24-33.
- Muslim, A. (2022). Landasan Filsafat Idealisme dan Implementasi Kurikulum Merdeka Belajar. *JETISH: Journal of Education Technology Information Sosial Sciences and Health*, 1(1), 34-40.
- Nahwandi, M. S., & Izzuddin, A. (2022). The Accuracy of Modified Gunter ' s Quadrant (Ver.2) in Prayer Time Calculation. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 66-87.
- Ninilouw, R., Salamor, L., & Hatala, R. (2022). Improving Social Skills through Project Based Blended Learning Model at SMAN 3 Ambon. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 8-18.
- Nursina, I. L., & Djoko, W. (2021). Peran Unit Apron Movement Control (AMC) dalam Menjamin Keselamatan Operasional Sisi Udara di Bandar Udara Sultan Babullah Ternate. *Aurelia: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), 34-43. <https://digilib.sttkd.ac.id/2193/>

- Pratama, D. (2022). Implementation of Default Settlement in Event Organizer Service Agreements During the Covid-19 Pandemic with Clients (Case Study of The West Jakarta District Court Decision Number 25/Pdt.G.S/2020/PN.Jkt.Brt). *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 30–37.
- Sandi, S. I., & Faiz, A. (2022). Pengaruh Kualitas Pelayanan Informasi Terhadap Kepuasan Penumpang di Ruang Tunggu PT Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Sams Sepinggan Balikpapan. *Aurelia: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), 58–67. <https://doi.org/10.56521/attendant-dirgantara.v4i1.441>
- Sri Susyanti Nur, 2009, Aspek Hukum Penyediaan Tanah Perkotaan dalam Bentuk Bank Tanah Guna Menunjang Pembangunan Kota Berkelanjutan, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 309-310
- Sulistiawati, & Kifni, Y. (2022). Pengaruh Gaya Kepemimpinan Transformasional dan Motivasi Kerja Terhadap Kinerja Karyawan pada Maskapai Wings Air di Bandar Udara Sultan Muhammad Salahudin Bima. *Aurelia: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), 96–107.
- Tassya, A. T., & Elisabeth, E. P. (2022). Analisis Fasilitas Ruang Tunggu di Terminal Keberangkatan Bandar Udara Internasional Pattimura Ambon Bagi Kepuasan Penumpang. *Aurelia: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), 1–7.
- Theis, C. G., & Walid, J. (2022). The Role of the Class I Immigration Office of TPI Yogyakarta in preventing illegal Indonesian migrant workers based on Law Number. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 19–29.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 245 Tahun 2020, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573), Ps. 125.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 245 Tahun 2020, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573), Penjelasan Umum.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Wakano, J., Sialana, F., & Abas, A. (2022). Efforts to Handle Cases of Minors in Driving Motor Vehicles (Case Studies on Police and Lease Islands). *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 51–58.