

Tinjauan Yuridis Normatif tentang Bank Tanah (*Land Banking*) Menurut Perpu Cipta Kerja

Ika Shinta Utami Nur Agustin^{1*}, Muh. Afif Mahfud²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

*ikshin330@gmail.com

ABSTRACT

Land banking, or bank tanah, provides a solution when government land ownership is unattainable. It involves acquiring land for future development needs. This study aims to determine the role of land banking within Government Regulation (Perpu) No. 2 of 2022 concerning Job Creation (Perpu CK) and the legal certainty of land banking in land acquisition. Employing a normative juridical approach, research concludes that Article 125, paragraph (4) of the Perpu CK states that land banking aims to execute land planning, acquisition, management, utilization, and distribution. The establishment of a Land Banking Agency is intended to allocate land for national development and public interest, aiming to prevent intermediaries manipulating land prices that could hinder land acquisition or clearance processes for development.

Keywords: *Land Bank; Agrarian Law*

ABSTRAK

Bank tanah atau *land banking* menjadi solusi saat pemerintah tidak bisa memiliki lahan tanah. Bank tanah adalah praktik membeli atau mengambil alih tanah yang nantinya dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kedudukan bank tanah dalam Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perpu CK) dan kepastian hukum bank tanah terkait pengadaan tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian disimpulkan bahwa berdasarkan Pasal 125 ayat (4) Perpu CK disebutkan bahwa bank tanah bertujuan untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Dibentuknya Badan Bank Tanah untuk mengadakan tanah bagi pembangunan nasional dan kepentingan umum, dan diharapkan dapat mencegah timbulnya Calo yang memainkan harga tanah yang dapat menghambat proses pengadaan atau pembebasan lahan untuk pembangunan.

Kata Kunci: *Bank Tanah; Hukum Agraria*

A. PENDAHULUAN

Bangsa dan negara diuntungkan dengan letak tanah yang strategis. Selain itu, tanah bagi individu Indonesia mengandung kualitas sosial, keuangan dan sosial. Karena tanah merupakan komponen utama produksi, maka pertanian dan perkebunan dapat meningkatkan nilai tanah. Tanah dapat menjadi bayaran bagi pemegang hak istimewa tanah, baik dengan berdagang, masuk organisasi, atau berdagang. Hak atas tanah juga dapat dijadikan barang jaminan dan warisan. Nilai sosial tanah adalah bahwa tanah merupakan komponen penting dalam melakukan hubungan sosial dan pemeliharaan kehidupan. Tanah adalah media penciptaan kreativitas, cita rasa, dan selera yang dimiliki secara turun-temurun, yang memberi tanah nilai budayanya.

Guna mendorong perekonomian, pemerintah Indonesia saat ini sedang mengencangkan pembangunan infrastruktur. Pembangunan adalah usaha manusia untuk mengelola dan menggunakan sumber daya untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan. Pemerintah membutuhkan banyak lahan untuk pembangunan. Akibatnya, pemerintah harus menyediakan tanah yang diperlukan untuk pembangunan, khususnya dari tanah negara yang tidak dikuasai rakyat. Minimnya lahan yang tersedia untuk pembangunan dan keperluan lainnya, termasuk kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi tanah, dan reforma agraria, merupakan salah satu persoalan sektor pertanahan Indonesia yang pelik. Hal ini dikarenakan jumlah penduduk Indonesia yang terus meningkat setiap tahunnya. Mengingat konsekuensi pendaftaran penduduk 2020 pada September 2020, tercatat 270,20 juta penduduk. Dengan 141 jiwa per km² luas daratan, jumlah penduduk Indonesia meningkat 32,56 juta jiwa hasil sensus penduduk tahun 2020 dibandingkan sensus tahun 2010 (Novrizaldi, 2021). Hal tersebut mengakibatkan persediaan tanah terbatas sementara permintaannya meningkat sehingga mengakibatkan terjadinya lonjakan/kenaikan harga tanah.

Keterbatasan persediaan tanah akibat peningkatan permintaan oleh masyarakat yang membutuhkan tanah, telah menyebabkan lonjakan harga tanah, yang kemudian menghadirkan tantangan signifikan bagi pemerintah dalam mengalokasikan ruang untuk berbagai peristiwa publik dan kepentingan yang beragam. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan meningkatkan kemakmuran bangsa, negara, dan rakyat, dengan tetap memperhatikan hak pemilik tanah. Setiap bidang tanah memiliki kegunaan sosial, digunakan oleh masyarakat atau pemiliknya. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan proses yang adil dan seimbang, sesuai Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Pemilik tanah harus disediakan kompensasi yang layak sesuai hukum. Namun, beberapa penduduk mungkin merasa terganggu oleh perubahan kekuasaan dan masalah yang muncul selama proses persiapan lahan dan pelaksanaan pembangunan.

Untuk mengatasi masalah di atas diperlukan adanya konsolidasi tanah. konsolidasi tanah merupakan kebijaksanaan pertanahan tentang penataan kembali penguasaan dan penggunaan serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, demi peningkatan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Tujuan konsolidasi tanah adalah untuk menata kembali penguasaan tanah oleh masyarakat, agar tercipta suatu pemanfaatan kondisi lingkungan yang lebih baik. Hal ini dapat berupa penambahan atau penataan fasilitas umum jalan, penataan ruang terbuka hijau, penataan kavling-kavling tanah milik masyarakat sehingga tercipta pengembangan lingkungan hunian yang lebih berkualitas.

Bank tanah atau *land banking* menjadi solusi saat pemerintah tidak bisa memiliki lahan tanah. Bank tanah atau *land banking* adalah praktik membeli atau mengambil alih tanah yang nantinya dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan. Bank tanah sering digunakan untuk membantu pemerintah melestarikan ruang terbuka serta menstabilkan nilai tanah di suatu negara. Melalui bank tanah ini, nantinya apabila ada tanah telantar, Bank Tanah yang menampung dan akan dibagikan kepada rakyat.

Pasal 125 ayat (4) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Cipta Kerja (Perpu CK) mengatur bank tanah sebagai lembaga independen yang ditunjuk pemerintah untuk mengelola tanah. Bank tanah membantu perencanaan, pendapatan, persiapan, pengaturan, penggunaan, dan distribusi tanah, berperan dalam strategi pengelolaan lahan. Kemampuan pengawasan bank tanah mencakup pengaturan, penanganan, perolehan, dan penggunaan tanah sesuai Perpu CK.

Bank tanah berpotensi meresahkan masyarakat, bank tanah yang diatur oleh Perpu CK sempat memicu perdebatan dikalangan masyarakat luas. Sebagian besar fungsi dan tanggung jawab yang dijelaskan berada di bawah kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) jika dilihat dari ketentuan Bank Tanah dalam Perpu CK. Menurut Pasal 125 Perpu CK, bank tanah digunakan untuk memperoleh, merencanakan, mengelola, memanfaatkan, dan membagikan tanah. Namun, sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Presiden No. 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang disebutkan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang bertanggung jawab atas pembangunan dan pengadaan tanah.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebenarnya mampu melaksanakan tanggung jawab Bank Tanah, menghilangkan kebutuhan akan infrastruktur dan saran baru. Namun, dampaknya adalah bahwa Bank Tanah menjadi tidak efektif, tidak efisien, dan hanya meningkatkan beban anggaran yang tidak produktif. Menganggap bahwa pembentukan bank tanah sebagai pengatur dan penguasa tanah negara dapat mengembalikan *domain verklaring* pada zaman Belanda merupakan pandangan yang terlalu sombong. Fungsi utama dari *domain verklaring* pada masa kolonial adalah untuk memberikan dasar bagi praktik pemerintah Belanda dalam memberikan kekuasaan kepada pihak Barat dan memudahkan pemerintah Belanda dalam merampas tanah rakyat berdasarkan justifikasi hukum. Inti dari *Verklaring Domein* adalah bahwa semua tanah yang tidak boleh dimiliki oleh pihak tertentu akan menjadi milik negara.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memang telah menghapus secara paksa *Verklaring Domein*. Namun, isu lain yang perlu diperhatikan adalah bahwa keberadaan bank tanah berpotensi membuka peluang bagi pemerintah untuk mengelola tanah secara sewenang-wenang demi alasan kepentingan sosial. Walaupun Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa pemerintah memiliki kewenangan untuk menyediakan tanah untuk

keperluan masyarakat dan bahwa semua tanah di Indonesia memiliki nilai sosial, karakteristik dan ketentuan yang mengatur bank tanah tidak dijelaskan dengan tegas dalam praktiknya. Di samping itu, Perpu CK juga tidak merinci jenis tanah yang dapat dikelola oleh pemerintah. Kekaburan ini dapat membuka peluang bagi pemerintah untuk menyalahgunakan kewenangannya. Pemerintah memiliki hak untuk mengambil tanah rakyat dengan tujuan meningkatkan penggunaan tanah melalui Bank Tanah. Namun, hal ini telah menyebabkan keterbelakangan bagi Indonesia

Dalam Pasal 125 ayat (4) Perpu CK, dijelaskan bahwa fungsi Bank Tanah adalah untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Pasal ini menetapkan kedudukan Bank Tanah dalam kerangka Perpu CK serta memberikan kepastian hukum terkait pengadaan tanah, dengan tujuan untuk memenuhi hak-hak dasar warga negara seperti tempat tinggal, pekerjaan yang layak, pangan yang cukup, dan lingkungan yang memadai. Tujuan ini mendorong negara untuk mengoptimalkan pemanfaatan setiap jengkal tanah yang dimilikinya.

Pentingnya kepastian hukum dalam konteks ini sangat diakui. Dalam penelitian ini, isu tersebut dijawab dengan merujuk pada teori kepastian hukum. Secara normatif, kepastian hukum mengacu pada eksistensi peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan dengan jelas serta tegas. Hal tersebut penting karena kepastian hukum memastikan bahwa peraturan tersebut memiliki ketentuan yang jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keraguan atau tafsiran yang beragam. Dengan demikian, kepastian hukum mampu mencegah konflik normatif dalam masyarakat (Supriyono, 2016).

Menurut Jan M. Otto pun turut berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut: 1. Terdapat aturan-aturan yang jelas, konsisten, dan mudah diakses, diterbitkan oleh pemerintah, dan diakui oleh negara; 2. Institusi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan patuh terhadapnya; 3. Warga negara pada dasarnya menyesuaikan perilaku mereka sesuai dengan aturan-aturan tersebut; 4. Hakim yang independen dan tidak memihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten saat menyelesaikan sengketa hukum; dan 5. Keputusan pengadilan diimplementasikan dengan konkret (Asikin, 2012). Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.

Hasil penelusuran menunjukkan beberapa artikel serupa, termasuk penelitian oleh Nila Erdiana, Budi Santoso, dan Mujiono Hafidh Prasetyo berjudul "Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja." Artikel ini membahas konsep Bank Tanah dan relevansinya dalam pengadaan tanah. Penelitian tersebut mengungkap bahwa Eksistensi

Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja melibatkan pembentukan oleh Pemerintah Pusat, struktur organisasi yang mencakup Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana, serta fungsi utama dalam perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Bank Tanah beroperasi dengan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan non-profit, memperoleh dana dari APBN, pendapatan internal, penyertaan modal negara, dan sumber hukum lainnya. Selain itu, Bank Tanah memiliki hak pengelolaan atas tanah yang dikelolanya, berperan penting dalam pengelolaan tanah demi tujuan sosial dan pembangunan berkelanjutan (Erdiana, Santoso, & Prasetyo, 2021).

Selanjutnya, Muhammad Fajar Sidiq Widodo dan Moh Ahza Ali Musthofa menulis artikel penelitian yang berjudul Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Widodo, & Mustofa, 2022), yang membahas tentang politik hukum di balik pembentukan Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja. Hasil penelitian menyebutkan bahwa Badan Bank Tanah lahir dari amanat undang-undang terkait cipta kerja untuk memberikan alternatif solusi untuk menjawab permasalahan pertanahan. Kelembagaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Kehadirannya tentu sedikit banyak akan bersinggungan atau bahkan merubah sistem hukum yang telah ada. Kemudian artikel penelitian lain yang ditulis oleh Muqtarib, Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati dengan judul Mekanisme Pengadaan Tanah Melalui Bank Tanah Dalam Mendukung Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Muqtarib, & Pujiwati, & Rubiati, 2023). Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pengadaan tanah oleh Bank Tanah tidak berbeda secara signifikan dengan lembaga lain. Selain itu, peran Bank Tanah sebagai penyedia tanah untuk pengadaan oleh pihak ketiga dinilai kurang efektif dalam praktik. Hal ini disebabkan karena Bank Tanah memiliki kemampuan untuk menjalin kerja sama dalam bentuk pemanfaatan tanah dengan pihak yang memerlukan.

Artikel yang ditulis ini berbeda dengan beberapa artikel penelitian yang sudah disebutkan di atas. Artikel ini lebih fokus membahas mengenai kedudukan Bank Tanah dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perpu CK) dan kepastian hukum Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah.

Kedudukan Bank Tanah menjadi sangat penting karena berperan dalam mengoptimalkan penggunaan tanah untuk pembangunan berkelanjutan dan kepentingan umum. Dengan mengelola tanah yang dimiliki negara, Bank Tanah membantu memfasilitasi pengadaan tanah untuk proyek-proyek strategis, menciptakan keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan individu, serta memberikan kepastian hukum dan transparansi dalam proses pengelolaan tanah. Berdasarkan pada uraian tersebut, maka permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini yaitu 1). Bagaimana

kedudukan Bank Tanah dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perpu CK)?; dan 2). Bagaimana kepastian hukum Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah?. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan Bank Tanah dalam Perpu CK dan kepastian hukum Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel penelitian ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum doktrinal. Penelitian ini dilakukan berdasarkan data penelitian studi kepustakaan yang didasarkan pada data sekunder yang diperoleh melalui bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Marzuki, 2019). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder dan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier antara lain Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945), Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria, PP 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, PP 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan, dan Peraturan Pemerintah 19 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan bahan hukum primer

Untuk menganalisis data, penelitian ini menggunakan pendekatan analisis deskriptif kualitatif. Pendekatan ini bertujuan untuk mendeskripsikan, menjelaskan, dan menguraikan data agar mudah dipahami.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Bank Tanah dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perpu CK)

Pengaturan Bank Tanah dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Cipta Kerja (Perpu CK) sangat relevan dalam era pembangunan yang pesat dan keterbatasan lahan yang semakin terasa. Isu tanah dan lahan menjadi kompleks dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia. Terdapat delapan isu pertanahan yang sering terjadi berdasarkan frekuensinya, yaitu: a. konflik kepemilikan lahan hutan akibat kepemilikan peta-peta tersendiri oleh instansi pemerintah; b. konflik penetapan hak dan pendaftaran tanah yang disebabkan kesalahan data dari pemohon atau ketidaktepatan pejabat pendaftaran tanah yang menimbulkan kerancuan pada sertifikat hak atas tanah; c. konflik terhadap tata letak atau batas tanah akibat kesalahan pengukuran tanah; d. konflik pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya berkaitan dengan ganti rugi atas objek pengadaan tanah; e. konflik terhadap tanah objek *landreform*/reforma agraria karena kesalahan pendaftaran nama petani yang ternyata bukan petani atau terjadi kesalahan terhadap pihak siapa

ganti rugi tersebut seharusnya dibayarkan atau tanah program landreform belum dibayar ganti rugi pelepasan haknya kepada pemilik tanah; f. konflik tuntutan ganti rugi atas tanah partikelir; g. konflik atas tanah ulayat yang diakui sepanjang ada peraturan daerah yang mengatur keberadaannya; dan h. konflik terkait pelaksanaan putusan pengadilan yang amar putusannya berbeda atau bertentangan satu sama lain atas objek hak atas tanah yang sama (Djaja, 2018).

Kompleksitas permasalahan tanah telah merugikan hak-hak pemilik tanah. Pemerintah berusaha menemukan solusi, salah satunya dengan mendirikan Bank Tanah, untuk mengatasi pertikaian tanah yang berkepanjangan. Dasar pendirian Bank Tanah terkait dengan amanat UUD NRI 1945, khususnya Pasal 33 dan Pasal 2 UUPA, yang menegaskan pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat. Bank Tanah mendukung reforma agraria dan perbaikan tata kelola pertanahan. Namun, beberapa tantangan muncul, seperti tanah terlantar dan peruntukan yang tidak jelas, yang dimanfaatkan oleh makelar tanah untuk keuntungan pribadi. Meski didirikan untuk tujuan ini, klarifikasi terkait status hukum dan kewenangan Bank Tanah perlu diperjelas. Bank Tanah akan dikelola oleh Badan Bank Tanah, entitas yang memiliki kewenangan atas pertanahan, sesuai Perpu CK. Tanggung jawab masalah pertanahan termasuk Dinas Usaha Agraria dan Tata Ruang sebagai bagian dari upaya penyelesaian.

Badan Bank Tanah adalah entitas hukum yang dibentuk oleh pemerintah pusat dengan kewenangan khusus dalam pengelolaan tanah, meskipun jenis badan hukumnya tidak dijelaskan secara rinci. Pengaturan ini bertujuan untuk mengatasi masalah pertikaian tanah yang kompleks dan untuk menjawab amanat UUD NRI 1945 yang mengamanatkan penggunaan tanah sebaik-baiknya untuk kemakmuran rakyat. Namun, terdapat kebutuhan akan klarifikasi lebih lanjut mengenai status hukum dan kewenangan Bank Tanah. Badan Bank Tanah bertanggung jawab atas perencanaan, pengadaan, pengelolaan, dan pemanfaatan tanah, termasuk untuk reforma agraria, dengan alokasi 30% lahan untuk tujuan tersebut. Meskipun demikian, belum ada batasan yang jelas terkait fungsi dan kewenangan Bank Tanah, yang dapat menimbulkan perbedaan interpretasi dan penyalahgunaan wewenang. Terdapat pula klausul dalam Peraturan Pemerintah (PP) yang memberikan diskresi pada Menteri terkait masalah tertentu dalam penyelenggaraan urusan Bank Tanah. Penting untuk memastikan adanya mekanisme check and balance yang jelas untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh lembaga pemerintah. Dalam hukum publik, kewenangan mencakup tugas, keputusan, pemberian kewenangan, dan pembagian kewenangan yang diatur dalam undang-undang. Karena itu, penegakan batasan kewenangan sangat penting untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam jabatan publik (Herman & Noor, 2017). Kewenangan ini meliputi tidak hanya pembuatan keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi juga pelaksanaan tugas, pemberian wewenang, dan pembagian kewenangan pokok yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Henc

Maarseveen menjelaskan bahwa otoritas terdiri dari tiga komponen, yaitu: a. pengaruh untuk mengendalikan perilaku subjek hukum; b. dasar hukum di mana wewenang harus didasarkan pada hukum yang jelas; dan c. konformitas hukum bahwa hukum menghendaki standar yang jelas (untuk wewenang umum), dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu) (Sharon, 2012).

Dalam mendukung penyelenggaraan Badan Bank Tanah, sumber kekayaan yang diperoleh berasal dari: a. anggaran pendapatan dan belanja negara; b. pendapatan sendiri; c. penyertaan modal negara; dan d. sumber-sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Berdasarkan Pasal 43 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (selanjutnya disebut PP Badan Bank Tanah) disebutkan, bahwa modal Bank Tanah adalah Rp 2.500.000.000.000,- (dua triliun 500 miliar rupiah). Terlepas dari sumber-sumber pembiayaan sebelumnya, Pasal 44 PP Badan Bank Tanah, memberi ruang bagi Organisasi Bank Tanah untuk memperoleh aset sebagai kredit. Pengelolaan dan pengadaan tanah di Indonesia sering menjadi masalah karena Badan Bank Tanah dapat mengambil pinjaman yang menjadi tanggungan negara atau badan hukum. Hal ini dapat mengakibatkan kemungkinan pailit oleh kreditur jika Badan Bank Tanah tidak mampu membayar kembali pinjaman di masa mendatang, yang akan berdampak pada biaya yang signifikan. APBN dan PMN mendukung pembentukan lembaga bank tanah dengan sumber daya tersebut.

Dalam hal ini, perhatian juga diberikan kepada aspek wirausaha Badan Bank Tanah yang mungkin tidak selaras dengan Pasal 127 Perpu CK yang menegaskan bahwa Bank Tanah bukan untuk mencari keuntungan. Pasal 30 PP Badan Bank Tanah menyatakan, bahwa pendapatan Bank Tanah dapat berasal dari berbagai sumber, seperti pemanfaatan aset, hasil sewa, pembelian sewa, penjualan aset, kerja sama pengembangan usaha, akuisisi hibah atau pertukaran, bunga atau biaya bank, hasil usaha, dan sumber pendapatan lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pelaksana. Namun, jika Organisasi Bank Tanah menerima pembayaran yang berbeda dari kesepakatan dan akuisisi tanah yang diawasi, maka tidak akan ada perbedaan antara negara dan agen pertanahan lainnya atau orang tengah dalam mengelola rencana tersebut, yang mungkin membuat negara dianggap sebagai "spekulan sejati" atas tanah. Ini bertentangan dengan tujuan negara untuk berbisnis dengan rakyatnya sendiri. Selain itu, sumber kekayaan lainnya tidak jelas. Pengaturan ini dianggap dapat mengurangi kepercayaan masyarakat dalam mendukung upaya penyelenggaraan negara.

Menurut Pasal 129 Perpu CK, tanah yang dikelola oleh Badan Bank Tanah diberikan hak pengelolaan, dan atas tanah hak pengelolaan, bangunan, hak usaha, dan hak pakai hasil dapat diberikan. Apabila suatu bangunan telah dipergunakan sesuai dengan pemberian hak, maka hak

pakai atas tanah dengan hak pengelolaan itu dapat diperpanjang dan diperbaharui. Pemegang hak pengelolaan badan bank tanah berwenang untuk: a. Membuat rencana induk; b. membantu bekerja dengan otorisasi/dukungan bisnis; c. memperoleh tanah tambahan; dan d. menetapkan harga untuk layanan.

Menurut rumusan ini, negara hanya fokus pada upaya menarik investasi dan tidak memihak kepada rakyat dengan memungut biaya jasa untuk memperoleh hak atas tanah tersebut. Terlebih lagi, tidak ditentukan seberapa sering dan berapa lama penambahan dan penetapan kembali izin penggunaan bangunan atas tanah dengan hak istimewa dewan. Menyinggung Pasal 35 UUPA disebutkan bahwa HGB dapat diberikan untuk waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dalam waktu yang cukup lama. Kemudian tidak jelas sistem apa yang harus dilakukan terhadap Kantor Bank Tanah jika ada orang atau badan publik yang membutuhkan tanah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan umum. Mengingat negara adalah pemegang hak penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam UUD NRI 1945 dan UUPA, maka fungsi umum Bank Tanah adalah perencanaan, pengadaan, pemanfaatan, dan pembagian tanah untuk kepentingan umum dan pembangunan terencana dan ke depan. sangat penting. Namun pengelolaan tanah oleh Bank Tanah harus disesuaikan mengingat Bank Tanah memiliki kewenangan untuk membantu berbagai pihak sehingga penyandang dana tidak menguasai tanah karena kepentingan kepentingan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 130 Perpu CK, Badan Bank Tanah memiliki kedudukan sebagai lembaga. Struktur organisasi Badan Bank Tanah diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Badan Bank Tanah dan Peraturan Pemerintah disebutkan sebagai berikut: a. suatu badan pengurus yang dipimpin oleh Pendeta di bidang tanah dan orang-orang yang merupakan rohaniwan atau ketua yayasan terkait yang ditata melalui surat keterangan resmi dengan kekuatan untuk memutuskan strategi kunci; b. Badan pengawas yang beranggotakan tujuh orang dan terdiri dari empat profesional yang dipilih oleh pemerintah pusat dengan persetujuan DPR, berwenang memberikan nasihat tentang pengelolaan Bank Tanah. sedangkan pemerintah pusat memilih tiga orang; dan c. badan pengatur, yang terdiri dari Ketua dan Wakil yang ditunjuk oleh Ketua Komite. Kelompok ini bertugas mengamalkan Bank Tanah dan bertindak sebagai wakil Bank Tanah baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Organ-organ dalam Bank Tanah biasanya tidak sesuai dengan kerangka berpikir unsur-unsur lembaga hukum Indonesia yang sah. Perseroan Terbatas (termasuk RUPS, komisaris, dan direksi), Yayasan (termasuk pengurus, pengawas, dan pengurus), Koperasi (termasuk rapat anggota, pengawas, dan pengurus), BUMN/BUMD (termasuk RUPS, komisaris, dan direksi), dan Perum (termasuk menteri, dewan pengawas, dan direksi) adalah contoh badan hukum Indonesia yang

diakui secara resmi. Menteri dari berbagai bidang, seperti pertanahan, keuangan, pekerjaan umum, dan perumahan rakyat, serta menteri/kepala lembaga yang ditunjuk oleh presiden, membentuk Panitia Bank Tanah. Pengaturan ini menimbulkan kekhawatiran terkait situasi yang ambigu. Mekanisme multiposisi berpotensi mengakibatkan konflik kepentingan dalam tata kelola pemerintahan yang baik, bertentangan dengan prinsip menciptakan tata kelola yang teratur dan mencegah penyalahgunaan wewenang. Meskipun demikian, dewan pengawas terdiri dari empat orang profesional dan tiga orang yang dipilih oleh pemerintah pusat. Namun, aturan ini tidak memiliki dasar hukum yang jelas terkait jumlah anggota dewan pengawas yang sebanyak tujuh orang. Jumlah tersebut bisa dianggap banyak, dan hal ini mungkin menciptakan potensi memberikan kekuasaan kepada individu yang dianggap menguntungkan bagi presiden. Tidak ada alasan mengapa tiga anggota harus dipilih oleh pemerintah pusat, dan tidak semuanya harus dipilih melalui proses rekrutmen dan seleksi terbuka serta partisipatif sesuai dengan unsur profesional.

Konsekuensi Bank Tanah terhadap Peraturan Pertanahan Umum Sebagai aturan, pemikiran bank tanah adalah setiap gerakan administrasi untuk memberikan tanah untuk digunakan mulai sekarang. Bank Tanah secara teoritis memiliki fungsi sebagai berikut: a. cadangan tanah atau pengumpul tanah (*land keeper*); b. Pengamanan tanah (*land warranty*); c. penguasaan tanah (pembeli tanah); d. mendaratkan papan; e. Penilaian tanah; dan f. pemborong tanah yang kemudian dianut dalam Peraturan Cipta Kerja (Mochtar, 2013).

Konsep bank tanah pada dasarnya menghimpun tanah dari masyarakat khususnya yang ditelantarkan dan tanah negara yang belum digunakan, selanjutnya tanah-tanah itu dihimpun, dikembangkan dan didistribusikan kembali sesuai rencana penggunaan tanah. Menurut sifatnya terdapat dua jenis bank tanah: a. Bank tanah umum, yaitu bank tanah khusus yang tugasnya meliputi badan usaha umum; dan b. Bank Tanah Swasta, juga dikenal sebagai bank tanah swasta (Indriasari & Pratama, 2022).

Bank tanah mengumpulkan atau memperoleh tanah berupa tanah bekas hak, tanah dan tanah terlantar, tanah pelepasan kawasan hutan, tanah timbul, tanah reklamasi, tanah bekas tambang, tanah pulau kecil, tanah yang terkena perubahan tata ruang kebijakan perencanaan, tanah yang tidak dikuasai, tanah pemerintah pusat dan daerah, BUMN/BUMD, badan usaha, badan hukum, dan masyarakat yang diperoleh melalui pembelian, hibah, tukar menukar, pelepasan hak, dan bentuk perolehan lainnya yang dikelola secara sah, dimanfaatkan, dan Dalam rangka mewujudkan keadilan dan kemakmuran rakyat melalui pembagian tanah, menyediakan tanah fisik untuk pembangunan berkelanjutan bagi kepentingan umum dan komersial, serta pengendalian harga tanah, beberapa faktor dapat mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan bank tanah, antara lain: a. regulasi; b. kelembagaan bank tanah, untuk situasi ini PP Cipta Kerja hanya menyatakan bahwa kantor bank

tanah adalah organisasi luar biasa yang mengawasi pertanahan; c. penopang cadangan tanah, pelaksanaan cadangan tanah akan sangat bergantung pada mata air aset yang stabil dan dapat dipelihara mengingat biaya yang diharapkan untuk memperoleh tanah dan kegiatan yayasan cadangan tanah sangat besar; dan d. faktor yang berbeda, misalnya kemauan politik dari otoritas publik khususnya dalam pembuatan pedoman rencana untuk daerah dan sumber daya profesional yang berkualitas tinggi sehingga bank tanah dapat diimplementasikan secara lebih efektif (Oktavio, 2022).

Kepastian hukum adalah faktor penting dalam konteks pengadaan tanah oleh bank tanah atau lembaga lainnya. Pengadaan tanah adalah proses di mana suatu entitas atau lembaga, seperti bank tanah, mengakuisisi kepemilikan atas tanah dari pemiliknya untuk tujuan tertentu, seperti pembangunan infrastruktur, proyek perumahan, atau konservasi lingkungan.

Pembentukan Bank Tanah adalah bagian dari upaya pemerintah untuk menyediakan tanah bagi pembangunan dan kepentingan umum serta mencegah penyalahgunaan tanah oleh mafia tanah. Sebelum Perpu CK, Bank Tanah tidak diakui dalam beberapa peraturan. Namun, Badan Bank Tanah telah menerapkan konsep Bank Tanah dengan mengamankan tanah untuk proyek pembangunan pemerintah jauh sebelum pelaksanaan pembangunan. Dengan cara ini, tanah sudah tersedia sejak awal, sehingga pembebasan lahan menjadi lebih lancar dan harga tanah tidak terpengaruh oleh spekulasi atau mafia tanah setelah rencana pembangunan ditetapkan.

Fungsi Bank Tanah untuk menyediakan tanah bagi kepentingan umum juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Pemerintah tersebut memberikan kewenangan negara untuk mengambil hak atas tanah warga negara melalui mekanisme ganti rugi/ganti untung yang ditujukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah/Instansi yang bersangkutan. Pembentukan Bank Tanah sebagai badan hukum yang mewakili negara melakukan pencadangan tanah untuk keperluan negara. Peraturan Pemerintah tersebut tidak mengkomodifikasi kewenangan bagi negara untuk menyimpan tanah untuk kepentingan pembangunan di masa mendatang sehingga pencadangan tersebut berlandaskan pada proyek yang akan dilaksanakan.

Sejarah penyediaan tanah di Indonesia melalui praktik-praktik penyediaan dan penjualan tanah kepada masyarakat telah dimulai sejak zaman Belanda yang waktu itu dikenal melalui lembaga *Grond Bedrift* di beberapa *Gementee* di Jawa, seperti Batavia Semarang, dan Surabaya. Lembaga tersebut kemudian berubah menjadi Perusahaan Tanah dan Bangunan setelah kemerdekaan Indonesia (Winati, Hidayat, & Lutfi, 2022). Perusahaan tersebut menyediakan tanah

dan membangun sarana dan prasarana pendukung kemudian dibagi menjadi kapling-kapling untuk dijual dengan harga di bawah pasar kepada pegawai atau karyawan. Dalam perkembangannya pemerintah mendirikan perusahaan yang berfungsi mengelola kawasan industri rangka menyediakan tanah untuk kegiatan industri seperti Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (JIEP) di Jakarta dan Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) di Surabaya. Perusahaan tersebut melakukan pengadaan dan pembelian tanah, kemudian dimatangkan dan dijual kembali untuk kegunaan pembangunan pabrik atau industri lainnya (Ganindha, 2016).

Keberadaan Bank Tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Perpu CK tentu membawa konsekuensi terhadap hukum pertanahan nasional. Dalam ketentuan Pasal 129 Perpu CK memberikan kewenangan kepada Badan Bank Tanah untuk mendukung investasi berwenang melakukan pengadaan tanah dan Bank Tanah memiliki atau memperoleh hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 137 Perpu CK. Ketentuan ini berpotensi memberikan kewenangan untuk mengambil tanah-tanah sepanjang digunakan untuk kegiatan investasi, menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang, menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga, dan menentukan tarif dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian. Praktek-praktek seperti ini mirip dengan prinsip domain verklaring yang terjadi pada masa penjajahan belanda di mana pemerintah dapat mengambil tanah-tanah rakyat (Wardhani, 2020).

Prinsip tanah mengandung fungsi sosial sebagaimana dimuat dalam Pasal 6 UUPA menjadi tidak lagi bermakna karena hak pengelolaan lahan (HPL) yang merupakan hak menguasai negara memungkinkan bagi penerima HPL untuk mengeksploitasi tanah demi kepentingan golongan tertentu saja. HPL yang merupakan HMN sejatinya berada di bawah hak bangsa Indonesia sebagai hak bangsa Indonesia yang harus dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan kemudian pengaturan dan pengelolaannya dilimpahkan kepada negara untuk diperbuat secara adil. Dalam Pasal 129 Perpu CK mengatur bahwa Bank Tanah diberikan hak pengelolaan yang dapat diberi HGU, HGB, dan HP. Dalam UUPA Pasal 28 ayat (1) disebutkan bahwa HGU merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa HGU hanya dapat diberikan secara langsung oleh negara bukan oleh Bank Tanah yang dilimpahkan kewenangan oleh negara untuk memberikan HGU. Sementara itu, Pasal 40 PP Badan Bank Tanah menyatakan bahwa penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan perjanjian dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Dengan perjanjian, masa pemanfaatan lahan yang diberikan dapat diperpanjang dengan bebas sesuai dengan

kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam hukum perdata yang akan bertentangan dengan UUPA yang memberikan jangka waktu hak atas lahan. Ketentuan yang bermasalah lainnya terkait pembentukan Badan Bank Tanah yang diatur dalam Pasal 125 ayat (1) Perpu CK, terdapat kekhawatiran bahwa Badan Bank Tanah tidak menjalankan tugas dan wewenangnya secara berintegritas, jujur, dan amanah.

Banyak kasus korupsi yang terjadi akhir-akhir ini melibatkan sejumlah pejabat negara dalam kasus korupsi yang tertangkap tangan oleh komisi pemerantasan korupsi. Apalagi dalam isu-isu pertanahan yang selama ini dianggap banyak dikuasai oleh oknum-oknum makelar, pungutan liar dalam proses perizinan, dan sebagainya. Sangat terbuka potensi bagi pejabat tanah untuk mengakomodir kepentingan pemilik modal saja dengan diiming-imingi sesuatu kemudian menjalin kerjasama merugikan kepentingan rakyat dengan dalih demi kepentingan nasional. Dalam Pasal 126 Perpu CK, Bank Tanah mengadakan tanah untuk mendukung Reforma Agraria dinilai tidak sejalan dengan tujuan reforma agraria untuk mengurangi ketimpangan kepemilikan tanah, mengurangi konflik, sengketa, dan perkara agraria, mewujudkan akses masyarakat ekonomi lemah pada sumber ekonomi yang maksimal sehingga tercapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Hak pengelolaan lahan yang diberikan pada Bank Tanah dinilai tidak berbeda jauh dengan prinsip tanah partikelir yang memuat hak pertuanan sebagaimana masa penjajahan belanda. Prinsip *land reform* yang terkandung dalam UUPA akan tercerabut dari akarnya apabila bank tanah tetap dilaksanakan. Oleh karenanya, pembentukan Bank Tanah harus memuat keseimbangan antara pengadaan tanah untuk kepentingan nasional dan pengadaan tanah untuk Reforma Agraria sehingga rakyat kecil khususnya petani, pekebun, dan penggarap lahan memperoleh akses untuk memanfaatkan tanah negara sebaik mungkin untuk mewujudkan tujuan Reforma Agraria.

Keberadaan perangkat hukum menjadi faktor pendukung terlaksananya Badan Bank Tanah. Perangkat hukum harus mampu diformulasikan untuk mencapai tujuan hukum dimana menurut Gustav Radburch terdapat 3 (tiga) nilai dasar atau cita hukum, yaitu: a. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*); b. Keadilan (*Gerechtigkeit*); dan c. Kemanfaatan Hukum (Nuryawan & Sadnyini, 2018).

Nilai kepastian hukum dalam pengaturan Bank Tanah memberikan kewajiban bagi negara untuk membentuk hukum dalam wujud peraturan perundang-undangan yang secara khusus dan komprehensif mengatur pelaksanaan Bank Tanah di Indonesia. Dalam pandangan Jan Michiel Otto, kepastian hukum memungkinkan tersedianya aturan yang jelas, konkrit, dan mudah diperoleh yang diterbitkan dan diakui keberadaannya, instansi pemerintah menerapkan, tunduk, taat pada aturan hukum, dan warga masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut (Pudjiyanto, 2022). Nilai keadilan dalam pelaksanaan Bank Tanah ditujukan untuk menciptakan keseimbangan

hak dan kewajiban di antara para pemangku kepentingan, disatu sisi rakyat sebagai pemilik tanah dan pemerintah yang menyelenggarakan pengadaan tanah melalui Bank Tanah tidak dirugikan. Aristoteles membedakan keadilan menjadi 2 (dua), yaitu: a. Keadilan Distributif yang memberikan seharusnya memberikan insentif atau perlakuan khusus bagi pemilik hak atas tanah yang telah melepaskan haknya untuk kepentingan pembangunan nasional; dan b. Keadilan Kumulatif yang memberikan hak yang sama bagi setiap orang tanpa memperhatikan prestasinya di mana dalam pelaksanaa Bank Tanah memberikan kesempatan yang sama bagi setiap orang untuk memiliki tanah melalui proses redistribusi lahan yang menjadi bagian dari wewenang bank tanah (Meji, 2019).

Setiap orang memiliki hak sesuai dengan prestasinya. Sedangkan nilai kemanfaatan hukum dalam pelaksanaan bank tanah ditujukan untuk menciptakan sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 UUD NRI 1945. Dalam teori utilitarianisme yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham. Menurut Jeremy Bentham mengungkapkan bahwa tujuan utama hukum adalah memberikan manfaat kepada banyak orang, yang dalam konteks ini diartikan sebagai kebahagiaan. Oleh karena itu, kualitas suatu hukum, baik atau buruk, serta adil atau tidak, dinilai berdasarkan sejauh mana hukum tersebut dapat memberikan kebahagiaan bagi masyarakat. Kebahagiaan ini seharusnya dapat dirasakan oleh setiap individu jika memungkinkan, atau minimal oleh sebagian besar masyarakat jika tidak dapat dirasakan oleh setiap individu (Ainullah, 2017).

Adapun pelaksanaan Bank Tanah secara umum memiliki kelebihan dan kekurangan. Kelebihan konsep bank tanah (Sanjaya & Djaja, 2021), yaitu: a. tanah yang dikuasai oleh Bank Tanah lebih sesuai dengan RT RW karena sebelum pembelian tanah telah disesuaikan dengan RT RW dan peruntukan tanah itu sendiri; b. dapat menyediakan tanah dengan luas tertentu, cepat, murah, dan tepat waktu; c. bersedianya informasi yang cepat dan akurat tanpa harus melakukan serangkaian perizinan dan pembelian aset yang tidak wajar; dan d. Bank Tanah dapat mengendalikan harga tanah, terlaksananya subsidi silang, dan pendayagunaan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Penting bagi Bank Tanah untuk memiliki manajemen yang kompeten dan kebijakan yang baik dalam mengatasi potensi risiko dan kerugian yang mungkin timbul, guna mencapai tujuan secara efektif dan berkelanjutan. Beberapa akibat atau kerugian yang mungkin terjadi akibat tindakan Bank Tanah, antara lain: a. masyarakat pemilik tanah dapat tergoda untuk cepat menjual tanahnya dengan alasan penjualan tersebut dilakukan karena adanya peruntukan dan penggunaan tanah tersebut oleh pihak pemerintah; b. penjualan tanah didasarkan pada harga dasar (NJOP) tanah, sedangkan setelah dimatangkan dan dikembangkan oleh pengelola (bank tanah) dikhawatirkan akan dijual kembali dengan harga yang lebih tinggi; dan c. tanah sudah menjadi komoditas perdagangan

yang bertentangan dengan fungsi sosial tanah dalam Pasal 6 UUPA dan Pasal 13 UUPA yang melarang adanya kegiatan monopoli di bidang agraria oleh perseorangan atau badan hukum.

Beberapa negara telah menggunakan Bank Tanah untuk menjamin ketersediaan tanah di masa mendatang. Di Belanda, praktek bank tanah ditujukan untuk kegiatan bank tanah yang bersifat umum di mana pemerintah melakukan kegiatan-kegiatan menyelenggarakan penyediaan, pematangan dan penyaluran tanah publik dan tanah privat dengan ditentukan lebih dahulu penggunaannya. Di Jepang terdapat kebijakan bahwa orang yang membeli tanah dan menjual kembali dalam waktu kurang dari 10 (sepuluh) tahun, maka dikategorikan sebagai makelar/spekulan tanah dan akan dikenai beban pajak yang sangat tinggi (Sanjaya & Djaja, 2021). Keberadaan Bank Tanah secara konseptual memiliki tujuan yang sangat baik untuk menjamin ketersediaan tanah dan mengurangi kesenjangan akan kepemilikan tanah bagi masyarakat. Konsep yang baik harus didukung dengan sistem hukum yang baik. Perangkat hukum yang mengatur bank tanah harus jelas, komprehensif, dan berkeadilan di mana didalamnya harus ada keterbukaan, pengawasan, dan partisipasi masyarakat sebagai tindakan preventif untuk mencegah terjadinya penyimpangan kewenangan dari Badan Bank Tanah. Hal ini sejalan dengan pendapat Lawrence M. Friedman yang menyatakan bahwa sistem hukum terdiri dari sub-sub sistem yaitu substansi hukum (*legal substance*), struktur hukum (*legal structure*), dan budaya hukum (*legal culture*), dan ketiganya harus berfungsi dan bekerja sama untuk mencapai suatu tujuan (Ansori, 2017). Pelaksanaan Bank Tanah harus didukung dengan hukum yang adil dan mampu merealisasikan tujuannya mewujudkan kesejahteraan rakyat dan bangsa Indonesia bukan sebaliknya menambah kerumitan masalah pertanahan yang terjadi secara berlarut-larut dan merugikan hak-hak rakyat.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Kedudukan Bank Tanah dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perpu CK) sesuai Pasal 125 ayat (4) Perpu CK, menjelaskan bahwa fungsi Bank Tanah adalah melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Dibentuknya Badan Bank Tanah yaitu untuk mengadakan tanah yang diperuntukan bagi pembangunan nasional dan kepentingan umum. Adanya Bank Tanah diharapkan dapat mencegah timbulnya Calo yang memainkan harga tanah sehingga menghambat proses pengadaan atau pembebasan lahan untuk pembangunan.

Kepastian hukum dalam konteks Bank Tanah terkait pengadaan tanah sangat penting untuk menciptakan lingkungan yang adil, transparan, dan dapat dipercaya bagi semua pihak yang terlibat. Pengaturan Bank Tanah pada Perpu CK menjadi landasan hukum dibentuknya Bank Tanah, Bank Tanah menjadi suatu lembaga baru yang berdiri di Indonesia yang diberikan wewenang khusus

untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria.

Dalam pelaksanaannya, Bank Tanah diharapkan harus bekerja secara transparan, efisien, dan akuntabel untuk mencapai tujuan-tujuan tersebut. Selain itu, penting bagi Bank Tanah untuk mengutamakan perlindungan hak-hak pemilik tanah dan beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dalam proses pengadaan dan pengelolaan tanah. Selain itu perlu juga ditekankan bahwa peran dan kewenangan Bank Tanah dalam pengadaan dan pemanfaatan tanah harus sesuai dengan regulasi dan undang-undang yang berlaku serta dengan tetap memperhatikan isu-isu lingkungan dan sosial yang terkait. Dengan begitu, Bank Tanah dapat berkontribusi secara positif dalam pembangunan nasional dan memastikan pemanfaatan tanah yang berkelanjutan dan berdampak positif bagi masyarakat. Dengan mengutamakan kepastian hukum, Bank Tanah diharapkan dapat menghindari masalah dan sengketa yang dapat menghambat proses pengadaan tanah untuk pembangunan. Hal ini akan memberikan kepercayaan kepada masyarakat dan pihak investasi bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan adil dan untuk kepentingan umum yang lebih luas..

DAFTAR PUSTAKA

- Ainullah. (2017). Penerapan Teori Kemanfaatan Hukum (Utilitarianisme) Dalam Kebijakan Pembatasan Usia Pernikahan. *Ulûmuna: Jurnal Studi Keislaman*, Vol. 3, (No.1 Juni), p.86-97.
- Ansori, L. (2017). Reformasi Penegakan Hukum Perspektif Hukum Progresif. *Jurnal Yuridis*, Vol. 4, (No. 2), p.148-163
- Zainal, A. (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Djaja, B. (2018). Quo vadis Undang-Undang Pokok Agraria? Suatu Tinjauan terhadap Permasalahan Pertanahan di Usia Undang-Undang Pokok Agraria yang Ke Lima Puluh Delapan Tahun. *Jurnal Era Hukum*, Vol. 16, (No. 1). <https://doi.org/10.24912/erahukum.v16i1.2372>.
- Erdiana, Nila., Santoso, Budi., & Prasetyo, Mujiono Hafidh. (2021). Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja. *Notarius*, Vol. 14, (No. 2), p.930-942. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43784>.
- Ganindha, R. (2016). Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Solusi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Nirkonflik. *Arena Hukum*, Vol. 9, (No. 3), p. 442-462. DOI: <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2016.00903.8>.

- Herman., & Noor, Hendry Julian. (2017). Doktrin Tindakan Hukum Administrasi Negara Membuat Keputusan (*Beschikking*). *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 3, (No. 1), p.82-95. <https://doi.org/10.23887/jkh.v3i1.9240>.
- Indriasari, Evy, & Pratama, Erwin Aditya. (2022). Keterkaitan Bank Tanah dengan Tanah Terlantar Pasca Berlakunya Undang-undang Cipta Kerja. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, (No. 2), p.203-218. DOI: 10.24905/diktum.v8i2.208.
- Meji, P. (2019). *Konsep Keadilan Menurut Aristoteles dalam Buku Nicomachean Ethics Buku Lima*. Surabaya: Widya Mandala Catholic University.
- Mochtar, H. (2013). Keberadaan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 18, (No. 2), p.127-135. <https://doi.org/10.26905/idjch.v18i2.1117>.
- Muqtarib, Muqtarib., Pujiwati, Yani., & Rubiati, Betty. (2023). Mekanisme Pengadaan Tanah Melalui Bank Tanah dalam Mendukung Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Bina Hukum Lingkungan*, Vol. 7, (No. 3). DOI:[10.24970/bhl.v7i3.352](https://doi.org/10.24970/bhl.v7i3.352).
- Nuryawan, I Dewa Gede Oka., & Sadnyini, Ida Ayu. (2018). Rekonstruksi Perjanjian Kerja Bersama dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. *Jurnal Analisis Hukum*, Vol. 1, (No. 2), p.255-277. <https://doi.org/10.38043/jah.v1i2.415>.
- Oktavio, D.B. (2022). *Beberapa Faktor Dapat Mempengaruhi Keberhasilan Pelaksanaan Bank Tanah*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Pudjiyanto. (2022). Kajian Yuridis terhadap Pelaksanaan Pencabutan Laporan Tindak Pidana Umum Secara Sepihak oleh Pelapor (Studi Kasus di Wilayah Kepolisian Resort Kota Semarang. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Marzuki, P.M. (2019). *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Pranadamedia Group.
- Sanjaya, Dixon., & Djaja, Benny. (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), p.462-474.
- Sharon, G. (2020). Teori Wewenang dalam Perizinan. *Jurnal Justisiabelen*, Vol. 3, (No. 1), <http://dx.doi.org/10.30587/justiciabelen.v3i1.2249>.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Novrizaldi. (2021). *Hasil Survei Penduduk 2020 Peluang Indonesia Maksimalkan Bonus Demografi*. Retrieved from <https://www.kemenkopmk.go.id/hasil-survei-penduduk-2020-peluang-indonesia-maksimalkan-bonus-demografi>.

Widodo, Muhammad Fajar Sidiq., & Musthofa, Moh Ahza Ali. (2022). Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 1, (No. 1), p. 83-100. DOI: 10.30762/vjhtn.v1i1.163.

Winati, Rahma., Hidayat, Yusuf., & Lutfi, Anas. (2022). Eksistensi Dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah. *Jurnal Magister Ilmu Hukum (Hukum dan Kesejahteraan)*, Vol. 7, (No. 1), p.25-40. <http://dx.doi.org/10.36722/jmih.v7i1.1186>.