



LOCAL CHAPTER
UNIVERSITAS HASANUDDIN

KEBIJAKAN BANK TANAH SEBAGAI SOLUSI MANAJEMEN PERTANAHAN DI INDONESIA

Oleh :

Chinelsya Rimanitha Tappangrara



Kebijakan Bank Tanah Sebagai Solusi Manajemen Pertanahan di Indonesia

Oleh :

Chinelsya Rimanitha Tappangrara

A. PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia dalam menjalani kehidupan. Manusia menggunakan tanah untuk mendirikan bangunan, bertani, berkebun, beternak, dan memanfaatkan kekayaan alam yang terkandung didalam tanah.¹ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa semua makhluk hidup yang ada di bumi membutuhkan tanah untuk dapat tetap melanjutkan kehidupannya. Hal ini menjadi bukti bahwa tanah memiliki peran penting dalam keberlangsungan kehidupan seluruh makhluk hidup, yang tidak dapat dipisahkan kedudukannya dengan makhluk hidup. Kedudukan tanah yang sangat penting dan untuk menjamin ketersediaan tanah di masa mendatang, membuat pemerintah turut andil dalam mengatur tanah yang berada dalam wilayah Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, yang mengatakan: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dengan demikian, lahirlah sebuah peraturan perundang-undangan di bidang sumber daya alam khususnya terkait persoalan agraria, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA. Peraturan tersebut menjadi dasar bagi negara, terkhusus pemerintah atau organ negara dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan terkait dengan manfaat dari bumi, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam yang terdapat di dalamnya.

Tanah tidak saja dibutuhkan dalam rangka kepemilikan pribadi manusia tetapi juga subjek hukum lainnya. Kebutuhan pemerintah terhadap tanah

¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsi Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 45.

guna menyediakan fasilitas umum, sarana penunjang kehidupan, penyelenggaraan pemerintahan dan negara, termasuk juga kebutuhan pihak swasta seperti pelaku usaha yang membutuhkan bidang tanah untuk menjalankan usahanya. Dalam proses untuk mengatur berbagai fungsi dari tanah, pemerintah mengeluarkan satu kebijakan yakni menciptakan sebuah Bank Tanah yang merupakan badan khusus yang bertugas dalam mengelola tanah. Bank Tanah tersebut diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan yakni:

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tentang Badan Bank Tanah;
4. Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Negara Tahun 2015-2019;
5. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Negara 2020-2024.²
6. Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur Dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah

Namun, sejak wacana pembentukan dan lahirnya peraturan perundang-undangan Bank Tanah, terus menimbulkan pro dan kontra di masyarakat. Hal tersebut disebabkan karena terdapat beberapa permasalahan mendasar dari Rancangan Undang-Undang Pertanahan. Adapun permasalahan tersebut timbul karena RUU Pertanahan dinilai bertentangan dengan UUPA 1960 yang lebih dahulu mengatur mengenai pertanahan, Hak Pengelolaan (HPL) dan Penyimpangan Hak Menguasai dari Negara (HMN), adanya masalah pada Hak Guna Usaha (HGU) serta masih banyak lagi hal yang dijadikan sebagai landasan oleh masyarakat dalam menyampaikan argumen mengenai permasalahan pada pembentukan RUU Pertanahan. Oleh sebab itu, diperlukan kajian yang lebih mendalam terhadap permasalahan pelaksanaan Bank Tanah di Indonesia agar ditemukannya pengetahuan yang dapat menjadi refensi atau acuan bagi siapapun yang ingin mengetahui lebih dalam mengenai permasalahan tersebut.

² Andi Tenrisau. *Esensi Pembentukan Bank Tanah Dalam Mendukung Pembangunan Indonesia*, (Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, 2022), hlm. 3

Ada banyak poin-poin yang menentang adanya bank tanah ini. *Pertama*, bank Tanah mengadopsi asas *domein verklaring* (nagaraisasi tanah) dan menyelewengkan hak menguasai dari negara. Asas ini dapat dilihat dari cara kerja Bank Tanah yang melihat tanah sebagai milik negara. Bahkan, dipersempit lagi menjadi milik pemerintah. Praktik *domein verklaring* ini digunakan pemerintah kolonial Hindia Belanda untuk mengakuisisi tanah masyarakat dan asas ini sudah dihapus UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Asas *domein verklaring* menganggap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dianggap tidak ada penguasaan hak di atasnya, maka otomatis tanah negara. Asas ini menyimpang karena seolah negara dan pemerintah memiliki pemilikan absolut atas tanah. Dari hasil penetapan tanah negara oleh pemerintah selanjutnya tanah akan dijadikan hak pengelolaan (HPL) dan dimasukan sebagai sumber tanah bagi Bank Tanah. *Kedua*, Liberalisasi pasar tanah dan kemudahan badan usaha asing menguasai tanah. Bank Tanah tidak berpihak pada pemenuhan hak masyarakat kecil atas tanah. Seperti termaktub Pasal 19 PP No.64 Tahun 2021, Bank Tanah menjamin dan mendukung ketersediaan tanah untuk pembangunan dalam rangka peningkatan ekonomi dan investasi. *Beleid* ini berkaitan dengan PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan dimana tanah negara, salah satunya adalah tanah masyarakat yang belum bersertifikat dan tidak dapat dibuktikan kepemilikannya. PP No.64 Tahun 2021 melihat tanah sebagai komoditas yang mudah diperjualbelikan dan dimonopoli sekelompok orang, terutama pemilik modal. Padahal, UU Pokok-Pokok Agraria memandatkan adanya fungsi sosial atas tanah dan melarang monopoli atas tanah oleh pihak swasta. UU Cipta Kerja dan peraturan turunannya membelokkan peran negara yang seharusnya menjamin hak atas tanah untuk rakyat miskin dan mencegah monopoli swasta. *Ketiga*, Memperparah ketimpangan, konflik agraria, dan perampasan tanah masyarakat. Bank Tanah memperkuat pengadaan tanah bagi kelompok bisnis dan pemodal, termasuk praktik monopoli dan nagaraisasi tanah. Hal tersebut melebarkan ketimpangan penguasaan tanah antara masyarakat dengan badan usaha dan negara. Dengan menggunakan asas *domein*

verklaring, sistem hak pengelolaan akan menambah parah konflik agraria. Tahun 2020, terdapat 241 konflik agraria struktural yang berdampak terhadap lebih dari 135 ribu keluarga di 359 desa/kota. Proses perolehan tanah oleh Bank Tanah berpotensi kuat tumpang tindih dengan wilayah hidup masyarakat. Sumber tanah Bank Tanah banyak berasal dari tanah yang seharusnya diprioritaskan untuk rakyat dalam kerangka reforma agrarian.

Keempat, Memudahkan perampasan tanah dengan dalih pengadaan tanah untuk kepentingan investasi. Revisi UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum melalui UU Cipta Kerja dan PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan memperkuat posisi Bank Tanah. Misalnya, revisi UU Pengadaan Tanah memperluas definisi kepentingan umum yang menjadi salah satu tujuan Bank Tanah dan PP Hak Pengelolaan menjadi pendukung sumber tanah bagi Bank Tanah. Bank Tanah sebagai lembaga jenis baru karena kekayaan Bank Tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan, tapi Bank Tanah bentuknya bukan BUMN. Pasal 3 ayat (2) PP No.64 Tahun 2021 mengatur Bank Tanah dapat melakukan fungsi publik (pengaturan) dan privat (kerja sama). Bank Tanah juga bisa membentuk badan usaha atau badan hukum dalam mendukung kegiatan usahanya.

Kelima, Tujuan Bank Tanah bertentangan dengan reforma agraria. Meskipun PP No.64 Tahun 2021 memasukan reforma agraria sebagai salah satu yang diamanatkan untuk dijamin ketersediaan tanahnya oleh Bank Tanah, tapi hal ini sebagai bentuk penyelewengan reforma agraria.

Keenam, Bank Tanah menimbulkan dualisme, tumpang tindih, dan konflik kepentingan dengan Kementerian ATR/BPN dalam pengaturan pertanahan dan pengadaan tanah. Melihat dari kewenangan dan fungsi Bank Tanah, Bank Tanah menjalankan kewenangan dan fungsi-fungsi yang selama ini seharusnya dijalankan Kementerian ATR/BPN. Kewenangan Bank Tanah antara lain mengatur urusan agraria mulai dari perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

Ketujuh, Bank Tanah berpotensi menjadi lahan subur praktik korupsi dan kolusi. Hal ini bisa terjadi karena Bank Tanah punya kewenangan dan fungsi yang luas. Bank Tanah bisa melegalkan kesalahan dalam penggunaan kewenangan dengan alasan

penanganan masalah pertanahan. Mekanisme kerja Bank Tanah juga berpotensi *abuse of power* karena audit pelaporan dan pertanggungjawaban keuangan penyelenggaraan Bank Tanah dilakukan oleh akuntan publik swasta. Pada Pasal 47 ayat (2) PP Badan Bank Tanah mengatur akuntan publik tersebut dipilih oleh Dewan Pengawas atas usulan Kepala Bank Tanah. Hal ini tentunya patut dipertanyakan karena berpotensi menimbulkan *conflict of interest*.³

b. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas adalah:

1. Bagaimana urgensi kebijakan Bank Tanah di Indonesia?
2. Apa dampak yang ditimbulkan dari kebijakan Bank Tanah di Indonesia?

³ Dave, B. (2021, June 1). Konsep Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja. LBH “Pengayoman” UNPAR. <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/konsep-bank-tanah-dalam-undang-undang-cipta-kerja/>

B. PEMBAHASAN

1. Urgensi Kebijakan Bank Tanah di Indonesia

Berdasarkan Pasal 135 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah, dan berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Kemudian, menurut Prof. Maria. S.W. Sumardjono, Bank Tanah merupakan setiap kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari.⁴ Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa Bank Tanah merupakan sebuah kebijakan yang dibuat oleh pemerintah untuk mengelolah tanah yang tersedia sehingga dapat digunakan di kemudian hari bagi kepentingan pihak yang bersangkutan. Oleh sebab itu, pada Pasal 126 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja disebutkan bahwa “Badan Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk: kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan Reformasi Agraria” dimana harta tersebut terpisah dengan harta kekayaan milik negara. Hal ini secara lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 yang mengatur terkait dengan Badan Bank Tanah, yaitu suatu lembaga atau badan hukum yang mengatur harta kekayaan yang diperoleh dan terpisah dari harta kekayaan milik negara⁵.

Dalam proses melaksanakan kebijakan Bank Tanah, pemerintah telah menetapkan tiga struktur dari badan Bank Tanah, yaitu :

a. Komite

Komite diketuai oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang beranggotakan para menteri dan kepala yang terkait. Ketua dan anggota komite

⁴ Helmi Romdhoni, (Pengertian, Konsep dan Mekanisme Bank Tanah, Jakarta: Inanews.co.id, 2020)

⁵ Fidri Fadillah Puspita, dkk., Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam, (Sidoarjo: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 2021), hlm.1

didasarkan pada usulan menteri di bidang pertanahan, yang kemudian akan ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

b. Dewan Pengawas

Dewan Pengawas terdiri atas 7 (tujuh) orang, dimana 4 (empat) orang merupakan unsur profesional dan 3 (tiga) orang lainnya dipilih oleh Pemerintah Pusat. Calon Dewan Pengawas profesional akan mengikuti proses seleksi yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan selanjutnya disampaikan ke Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI) untuk dipilih kemudian disetujui. Calon unsur profesional yang diajukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI) paling sedikit berjumlah dua kali lipat dari jumlah tenaga profesional yang dibutuhkan.

c. Badan Pelaksana

Badan Pelaksana terdiri atas Kepala dan Deputy, dimana jumlah Deputy akan ditetapkan oleh Ketua Komite. Pengangkatan dan pemberhentian Kepala dan Deputy akan dilakukan oleh Ketua Komite, yang dapat disulkan oleh Dewan Pengawas⁶.

Karakteristik tanah yang dapat dikelola oleh bank tanah, yaitu:

a. Tanah yang bersumber dari hasil penetapan pemerintah

Jenis tanah yang bersumber dari hasil penetapan pemerintah, yakni :

- Tanah bekas hak;
- Kawasan dan tanah terlantar;
- Tanah pelepasan kawasan hutan;
- Tanah timbul;
- Tanah hasil reklamasi;
- Tanah bekas tambang;
- Tanah pulau-pulau kecil;

⁶ Andi Tenrisau, *Esensi Pembentukan Bank Tanah Dalam Mendukung Pembangunan Indonesia*, (Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, 2022), hlm. 4

- Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; dan
- Tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.

b. Tanah yang bersumber dari pihak lain

Jenis tanah yang di kelola oleh bank tanah, dapat bersumber dari pihak lain. Pihak lain yang dimaksud yaitu pemerintah pusat dan daerah, BUMN, BUMD, badan usahan, badan hukum, Masyarakat.⁷ Tanah dapat diperoleh dari pihak lain melalui:

- Pembelian;
- Penerimaan hibah/sumbangan atau yang sejenisnya;
- Tukar menukar;
- Pelepasan hak; dan
- Bentuk lainnya yang sah.

Penerapan dari kebijakan manajemen pertanahan melalui Bank Tanah dilakukan oleh pemerintah akibat pengaruh populasi yang mengalami peningkatan signifikan dari waktu ke waktu. Peningkatan populasi ini mengakibatkan ketersediaan tanah untuk pembangunan sangat terbatas, terjadi ketimpangan antara kepemilikan tanah dan tanah yang menjadi objek spekulasi sehingga harga tanah menjadi tidak dapat terkendali serta terdapat banyak potensi tanah *idle* dan tanah terlantar yang belum dimanfaatkan secara maksimal. Dengan demikian, kebutuhan akan tanah juga turut mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Kebutuhan tanah pemerintah meliputi:

- a. Proyek Strategis Nasional (PSN) seperti pembangunan infrastruktur, energi, dan program pembangunan lainnya;
- b. Pengembang kota baru dan program 1 juta rumah untuk MBR;
- c. Penyediaan tanah untuk memfasilitasi, investasi dalam meningkatkan pertumbuhan perekonomian⁸.

Apabila tidak dilakukan manajemen dan pengelolaan terhadap pertanahan dengan baik dan benar dapat menimbulkan celah pembangunan,

⁷ Ibid, hlm. 5

⁸ Ibid, hlm. 2

seperti harga tanah yang menjadi tidak terkendali, ketersediaan tanah yang menjadi sangat terbatas, terjadinya *urban sprawling* sehingga menimbulkan *chaos* dalam hal alih fungsi lahan dan perkembangan kota yang tidak efisien. Hadirnya kebijakan bank tanah diharapkan mampu memberikan solusi terhadap pemanfaatan tanah dan ketersediaan tanah dimasa mendatang.

Konsep bank tanah yang dikemukakan oleh Mochtar yaitu bank tanah dapat berfungsi sebagai pengendali pasar tanah yang menjamin efisiensi dan rasionalitas harga tanah, mengefisienkan dan menjamin nilai tanah yang wajar dan adil serta berfungsi untuk memadukan kebijakan, strategi, implementasi, dan evaluasi yang berkaitan dengan tanah. Bentuk Bank Tanah berdasarkan berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (selanjutnya disingkat PP Bank Tanah) adalah badan hukum dan kekayaan yang dimiliki terpisah dari kekayaan negara.⁹ Dalam PP Badan Bank Tanah, Badan Bank Tanah memiliki kewenangan khusus yaitu untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan dalam bentuk: kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan/atau reforma agraria. perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian tanah.

Dalam prakteknya bank tanah memiliki 2 jenis yaitu Bank Tanah Publik yang merupakan lembaga bank tanah yang terdiri dari unsur pemerintah, baik secara independen maupun bekerja sama dengan departemen lainnya yang bertujuan sebagai pengendali pola pertumbuhan pada wilayah perkotaan, mengelola harga tanah agar selalu stabil, dan menggunakan tanah lebih bermanfaat.¹⁰ Selain itu, juga terdapat Bank Tanah Swasta yang merupakan lembaga bank tanah yang merupakan hasil kerja sama antara pemerintah dengan sektor swasta yang bertujuan fundamentalnya yaitu

⁹ Arnowo, H. (2021). Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan. *Jurnal Pertanahan*, 11(1).

¹⁰ Puspita, F. F., Latifah, F. N., & Krisnaningsih, D. (2021). Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(3), 1761-1773.

mendapat laba dari hasil perolehan kontrak sewa dalam jangka waktu yang lama dan meningkatnya nilai tanah.¹¹

2. Dampak Kebijakan Bank Tanah di Indonesia

Tingginya populasi yang ada dan meningkatnya kebutuhan terhadap bidang tanah baik untuk pemerintah maupun sektor swasta. Untuk itu diperlukan pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah yang berbasis pada tata guna tanah. Salah satu permasalahan pertanahan yang menjadi fokus utama, yakni pada persediaan tanah untuk pembangunan di daerah perkotaan termasuk kebutuhan rencana pembangunan nasional dan wilayah-wilayah administratif, mengakibatkan munculnya berbagai permasalahan di bidang pertanahan. Salah satu fokus utama permasalahan tanah di Indonesia ialah terbatasnya persediaan tanah untuk pembangunan di kota-kota besar. Hal ini mendorong terjadinya kelangkaan pertanahan di daerah perkotaan dan harga tanah melonjak drastis tidak lagi mengikuti Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).¹² Oleh karena itu, pemerintah membuat sebuah kebijakan dengan membentuk sebuah badan bank tanah, yakni salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting untuk meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah. Adapun metode yang diusung dalam bank tanah adalah kontrol pasar dan stabilitasi tanah pasar lokal. Bank tanah menjamin adanya ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan di masa yang akan datang, efisiensi APBN/APBD, mengurangi konflik dalam proses pembebasan tanah dan mengurangi dampak buruk liberalisasi tanah.¹³

Disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja telah membuka tatanan baru dalam bidang pertanahan di Indonesia. Dalam Pasal 125 ayat (4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diatur bahwa Bank Tanah berfungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

¹¹ *Ibid*

¹² Ranitya Ganindha, Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum, (Malang: Universitas Brawijaya, 2016), hlm.2

¹³ Bernhard Limbong, Bank Tanah, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013), hlm. 45

Namun, berbagai penilaian muncul dari kalangan masyarakat setelah disahkan undang-undang tersebut. Hadirnya undang-undang tersebut menimbulkan kekhawatiran adanya peningkatan hak menguasai negara atas tanah menjadi hak yang baru yaitu hak pengelolaan.¹⁴ Berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 001-021-022/PUU-1/2003 menegaskan bahwa Hak Menguasai Negara (HMN) berarti kebijakan pengaturan, pengurusan, pengelolaan, dan pengawasan yang berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar 1945 dan Hak Menguasai Negara tidak dapat diartikan bahwa negara memiliki tanah. Ketidaksesuaian reforma agrarian dan sumber daya alam mendorong terjadinya degradasi norma UU Pokok-Pokok Agraria.¹⁵

Berdasarkan hasil penelitian *Institute for Development of Economic and Finance* (Indef), yakni Bhina Yudhistira menilai bahwa terobosan dalam UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja soal pembentukan Badan Bank Tanah memiliki dampak yang besar bagi masyarakat umum kedepannya sehingga perlu dikaji kembali. Hal-hal yang perlu diperhatikan pemerintah jika undang-undang tersebut dikaji kembali adalah porsi lahan untuk kepentingan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk lebih diperjelas sehingga terjadi pembatasan ruang penguasaan aset tanah oleh konglomerat dan investasi asing.¹⁶ Bhima Yudhistira menilai dengan adanya Bank Tanah, mendorong munculnya akumulasi tanah untuk kepentingan komersil dibandingkan keperluan masyarakat yang mengakibatkan masyarakat akan mengalami kesulitan dalam mengakses tanah. Hal ini tentu saja tidak sejalan dengan tujuan hadirnya bank tanah yang diharapkan dapat menjadi solusi bagi persoalan pertanahan atau agrarian yang ada di Indonesia.¹⁷

Oleh karena itu, memperhatikan urgensi hadirnya Bank Tanah demi menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan di masa yang akan mendatang, agar Bank Tanah dapat berperan dan berfungsi sebagaimana

¹⁴ Hasyim Sofyan Lahilote, dkk. Pengawasan terhadap Bank Tanah : Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme (Manado: Institut Agama Islam Negeri Manado, 2021), hlm. 194

¹⁵ *Ibid* hlm. 195

¹⁶ Tagar, UU Cipta Kerja Soal Bank Tanah, Indef : Perlu Dikaji Lagi, (Jakarta: Line Today, 2020).

¹⁷ *Ibid*

tujuan awal dibentuknya badan ini, diperlukan pengawasan yang baik dan efisien. Hal ini telah diatur dalam Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja soal pembentukan Badan Bank Tanah yang menyebutkan pengawasan dilakukan secara internal oleh dewan pengawas, misalnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Namun perlu diperjelas kembali peran dan fungsi dari BPN dan OJK agar tidak terjadi tumpang tindih.¹⁸

Hakikatnya keberadaan Badan Bank Tanah, dapat memberikan banyak manfaat terutama dalam membantu pemerintah menyediakan stok tanah-tanah guna peruntukkan kepentingan umum. Sebagaimana dikemukakan oleh Benhard Limbong¹⁹, bahwa terdapat 6 (enam) wujud dari fungsi Bank Tanah, yaitu Penghimpun tanah (land keeper), sebagai pegaman tanah (land warrantee), sebagai pengendali penguasaan tanah (land purchaser), sebagai pengelola tanah (land management), sebagai penilai tanah (land appraisal) dan sebagai penyalur tanah (land distributor).

Keberadaan Badan Bank Tanah juga didasarkan pada amanat konstitusional Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dilaksanakan melalui kewenangan negara dalam Hak Menguasai Negara yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa negara berwenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan tanah atau pemeliharaannya; negara berwenang untuk menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu dan negara berwenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur. Diharapkan fungsi manajemen bank tanah dapat betul-betul berjalan sehingga tujuan pemenuhan bidang tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum dapat dimanfaatkan untuk semua kelompok masyarakat tidak terbatas pemenuhan tanah bagi investor atau pemerintah semata.

¹⁸ Hasyim Sofyan Lahilote, dkk. Pengawasan terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme. (Jambi: Fakultas Hukum Universitas Jambi, 2021).

¹⁹ Bernahrd Limbong, 2013, Politik Pertanahan, Penerbit: PT.Dharma Karsa Utama: Jakarta, hlm. 370-371

C. KESIMPULAN

Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah, dan berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Dibentuknya Bank Tanah didukung oleh munculnya pandangan tanah sebagai komoditas strategis. Hadirnya kebijakan bank tanah diharapkan mampu memberikan solusi terhadap pemanfaatan tanah dan ketersediaan tanah dimasa mendatang. Namun, kebijakan Bank Tanah yang ditetapkan pemerintah melalui Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja soal pembentukan Badan Bank Tanah tentu saja menuai pro dan kontra dari masyarakat. Ada yang menilai bahwa adanya Bank Tanah, mendorong munculnya akumulasi tanah untuk kepentingan komersil dibandingkan keperluan masyarakat, sehingga mengakibatkan masyarakat akan mengalami kesulitan dalam mengakses tanah. Maka, agar Bank Tanah dapat berperan dan berfungsi sebagaimana tujuan awal dibentuknya badan ini, diperlukan pengawasan yang baik dan efisien sebagaimana telah diatur. Dengan adanya pengawasan terhadap Bank Tanah melalui organ dewan pengawas sebagaimana diatur dalam UU Cipta Kerja, dapat menjadi langkah preventif dalam meminimalisir penyalahgunaan wewenang dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsi Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 45.
- Dr. Andi Tenrisau, S.H., M.Hum., *Esensi Pembentukan Bank Tanah Dalam Mendukung Pembangunan Indonesia*, (Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, 2022)
- Fidri Fadillah Puspita, dkk., *Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam*, (Sidoarjo: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, 2021)
- Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013)
- Hasyim Sofyan Lahilote, dkk. *Pengawasan terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme*. (Jambi: Fakultas Hukum Universitas Jambi, 2021)
- Helmi Romdhoni, *(Pengertian, Konsep dan Mekanisme Bank Tanah*, Jakarta: Inanews.co.id, 2020)
- Ranitya Ganindha, *Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2016)
- Tagar, *UU Cipta Kerja Soal Bank Tanah, Indef : Perlu Dikaji Lagi*, (Jakarta: Line Today, 2020)
- Arnowo, H. (2021). *Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*. Jurnal Pertanahan, 11(1).

- Puspita, F. F., Latifah, F. N., & Krisnaningsih, D. (2021). Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(3), 1761-1773.
- Dave, B. (2021, June 1). *Konsep Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja*. LBH “Pengayoman” UNPAR. <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/konsep-bank-tanah-dalam-undang-undang-cipta-kerja/>