



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 17 Februari 2024, Revised: 26 Maret 2024, Publish: 29 Maret 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Badan Bank Tanah Indonesia dengan Land Bank Agency Belanda: Studi Komparasi

Catherine Susantio¹, Marvella Beatrice²

¹ Universitas Pelita Harapan, Tangerang

Email: catherine.susantio@lecturer.uph.edu

² Universitas Pelita Harapan, Tangerang

Email: marvella.beatrice843@gmail.com

Corresponding Author: catherine.susantio@lecturer.uph.edu¹

Abstract: *This research aims to conduct a comparative study between the Indonesian Land Bank Agency and the Land Bank Agency in the Netherlands. The focus of the study is to analyze the structure, functions, and performance impact of both institutions in supporting land asset management. The research method involves a comparative analysis, incorporating literature review, interviews, and collection of secondary data related to the policies, strategies, and implementation of these institutions. The results of this research are expected to provide a deeper understanding of the roles of the Indonesian Land Bank Agency and the Land Bank Agency in the Netherlands in land asset management and their contributions to sustainable development.*

Keywords: *Indonesian Land Bank Agency, Land Bank Agency in the Netherlands, Comparative Study, Land Assets, Sustainable Development*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk melakukan studi komparasi antara Badan Bank Tanah Indonesia dan Land Bank Agency Belanda. Fokus penelitian adalah untuk menganalisis struktur, fungsi, dan dampak kinerja kedua lembaga tersebut dalam mendukung pengelolaan aset tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis perbandingan yang melibatkan studi literatur, wawancara, dan pengumpulan data sekunder terkait kebijakan, strategi, dan implementasi lembaga-lembaga tersebut. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang peran Badan Bank Tanah Indonesia dan Land Bank Agency Belanda dalam pengelolaan aset tanah serta kontribusinya terhadap pembangunan berkelanjutan.

Kata Kunci: Badan Bank Tanah Indonesia, Land Bank Agency Belanda, Studi Komparasi, Aset Tanah, Pembangunan Berkelanjutan.

PENDAHULUAN

Aspek penghidupan masyarakat dari segi ekonomi, politik, sosial, dan budaya tidak terlepas dari peran dan fungsi tanah yang merupakan salah satu sumber alam penting bagi kelangsungan hidup manusia (Rosana, 2018). Selain itu, tanah juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi kemajuan pembangunan suatu bangsa, terutama dalam bidang infrastruktur. Perkembangan zaman yang terjadi mempengaruhi volume dan kemajuan industri modern, peningkatan pembangunan perumahan, dan kemudahan dalam pertukaran informasi yang tidak dibatasi oleh ruang serta waktu (Ngafifi, 2014). Akibatnya, akan terjadi peningkatan pada tingkat pertumbuhan ekonomi suatu negara dalam ranah kesejahteraan masyarakat dan tersedianya lapangan kerja yang luas. Namun, peningkatan pertumbuhan ekonomi memiliki dampak buruk terhadap kenaikan jumlah kebutuhan tempat tinggal yang mengakibatkan persediaan ruang/ tanah akan semakin kecil.

Indonesia adalah negara yang kaya akan sumber daya alam dan memiliki berbagai potensi yang luar biasa (Aminuddin & Burhanuddin, 2023). Meskipun demikian, keberadaan potensi tersebut tidak mengecualikan Indonesia dari berbagai tantangan dalam proses pembangunan yang merupakan salah satu masalah yang cukup kompleks. Salah satu tantangan tersebut terkait pada permasalahan lahan. Lahan bukan hanya menjadi asal dan sumber makanan, tetapi juga merupakan fondasi untuk pembangunan infrastruktur dan perumahan. Hal ini mengakibatkan kepemilikan lahan sebagai isu yang rumit dan sulit. Permasalahan lahan di Indonesia mencakup beberapa aspek, yaitu kepemilikan lahan yang merupakan salah satu isu utama. Ketidakjelasan atas status kepemilikan tanah dapat berdampak pada banyaknya konflik lahan yang terjadi. Hal ini dapat disebabkan oleh faktor sejarah, kejelasan atas kebijakan agraria yang tidak pasti dan jelas, serta pengakuan-pengakuan yang berpotensi tumpang tindih. Masalah selanjutnya adalah ketimpangan regional yaitu masalah lahan yang tidak merata di seluruh Indonesia. Beberapa wilayah mungkin menghadapi kekurangan lahan untuk pembangunan, sementara yang lain memiliki lebih banyak lahan yang tidak terpakai. Oleh karena itu, hal ini dapat mengakibatkan ketimpangan regional dalam pembangunan. Selain itu, pertumbuhan ekonomi dan perkotaan di Indonesia telah menyebabkan pergeseran penggunaan lahan dari pertanian ke perumahan, industri, dan komersial yang menyebabkan alih guna lahan. Alih fungsi lahan yang tidak terencana dapat berdampak negatif terhadap keberlanjutan pertanian dan lingkungan.

Khususnya alih fungsi lahan terjadi pada lahan pertanian. Menurut data dari Direktorat Jenderal Pengendalian Perubahan Iklim, ahli fungsi lahan yang terjadi secara padat tidak setimbang dengan perluasan lahan pertanian di Indonesia. Oleh sebab itu, negara tidak dapat terhindar dari terjadinya defisit lahan. Menurut data dari Kementerian Pertanian, alih fungsi lahan pertanian mencapai 100.000 hektar/ tahun, sedangkan kemampuan pemerintah untuk menghasilkan sawah hanya sekitar 40.000 hektar/ tahun. Artinya, perbandingan ahli fungsi lahan pertanian yang terjadi dengan sawah yang ada di Indonesia hanya 5: 2 per tahunnya. Ketersediaan lahan sawah yang tidak sebanding ini akan mengakibatkan pada penyusutan penghasilan yang didapatkan oleh petani dan hilangnya hak petani dalam menjadikannya sebuah mata pencaharian satu-satunya, serta penggarapan lahan secara berkelanjutan (Amalia, 2022).

Sebagai contoh, kasus dari warga Desa Sukamulya, Kecamatan Kertajati, Majalengka yang bermula dari tahun 2014. Dimana, pemerintah dan aparat tiba-tiba datang ke perbatasan desa untuk mengukur tanah dan pemukiman penduduk desa. Pemerintah memiliki maksud untuk menggusur warga setempat untuk melakukan alih fungsi lahan pertaniannya menjadi Bandara Kertajati atau proyek Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB). Proyek ini memerlukan luas lahan dengan skala besar yang mencapai 5.000 hektar. Lahan tersebut terdiri atas 11 desa yang terletak di Kecamatan Kertajati. Dimana, 5 desa yang memiliki total 1.800 hektar digunakan untuk membangun bandara dan sisanya untuk Kertajati Aerocity. Kertajati Aerocity merupakan area baru dekat dengan Bandara Kertajati yang mengembangkan kawasan

residensial, perkantoran, hotel, mall dan komersial yang didukung oleh berbagai fasilitas pendukung infrastruktur seperti persimpangan Tol Cipali dengan Tol Cisumdawu, LRT (Light Rail Transit), dan stasiun kereta api jarak jauh. Penduduk melakukan perlawanan atas tindakan tersebut, namun tetap sia-sia karena penggusuran dilakukan dengan cara represif. Setiap bercocok tanam, warga bisa menghasilkan upah sampai Rp50.000.000- Rp80.000.000 setiap kali panen, namun sekarang warga desa bekerja sebagai serabutan. Setelah berjalan selama 3 tahun dari tahun 2018, BIJB sepi akan maskapai penerbangan yang mengakibatkan BIJB beralih fungsi menjadi bengkel pesawat. Hak para petani tentu tidak terjamin dan proyek pembangunan BIJB lebih mengutamakan kepada kesuksesan dalam bidang bisnis dan infrastruktur, dimana keuntungan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU), jalan tol, dan bandara akan diberikan kepada pihak swasta.

Selain dari sektor pertanian, alih fungsi lahan dalam sektor perumahan juga kerap terjadi karena beberapa isu seperti keterbatasan lahan yang dimiliki oleh pemerintah, peningkatan harga tanah yang drastis, dan ekspansi perkotaan yang tidak terkendali. Salah satu permasalahan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat adalah belum. Namun, dari segi penyediaan, jumlah rumah yang dibangun belum cukup untuk menanggapi pertumbuhan ini secara memadai tersedianya lahan yang tepat khususnya untuk lokasi perumahan. Tingkat permintaan akan perumahan baru terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus berkembang (Prabawati, 2023). Penggunaan lahan perkotaan yang semakin intensif dapat menghambat kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah karena kenaikan harga tanah menjadi faktor utama dalam peningkatan harga rumah yang meningkat sekitar 20% setiap tahunnya. Saat ini, Indonesia menghadapi masalah serius dalam sektor perumahan yang disebabkan oleh backlog perumahan yang telah mencapai 12,7 juta unit dengan tambahan satu juta setiap tahunnya. Kebutuhan lahan yang signifikan untuk berbagai Proyek Strategis Nasional (PSN), seperti pengembangan kota-kota baru yang bertujuan untuk menggerakkan perekonomian, termasuk program pembangunan sejuta rumah per tahun akhirnya menghadapi hambatan karena berbagai masalah terkait tanah tersebut (Sukamara et al., 2021).

Dalam menghindari masalah tersebut, dibutuhkan sebuah lembaga yang mengatur hal ini, yaitu bank tanah. Bank tanah berkembang pada akhir abad ke-17 di Kepulauan Inggris dan sebelumnya merupakan hak milik tuan tanah atau pengembang real estate. Banyak perusahaan bangunan komersial terkemuka yang berhasil terlibat dalam bank tanah untuk proyek bangunan di masa depan. Perusahaan menawarkan lahan yang telah dibeli dan dibagi menjadi bagian yang lebih kecil kepada investor perorangan (Atikah, Tiara, & Hartini, 2023). Selain itu, Amerika Serikat mulai menggunakan sistem bank tanah pada periode deindustrialisasi yang ditambah dengan meningkatnya suburbanisasi pada pertengahan abad ke-20. Hal ini menyebabkan banyak kota di Amerika Serikat memiliki properti industri, pemukiman, dan komersial yang kosong dan tidak layak dihuni dalam jumlah besar. Dimulai pada awal tahun 1970-an, pemerintah kota mulai mencari solusi untuk mengelola penurunan atau memacu revitalisasi di lingkungan kota yang dulunya makmur. Bank tanah pertama didirikan di St. Louis pada tahun 1971. Penerapan bank tanah juga diadopsi oleh negara Cina pada tahun 1990-an selama periode reformasi tanah perkotaan. Reformasi pertanahan dimulai pada tahun 1988 ketika amandemen Undang-Undang Administrasi Pertanahan Cina mengakui pemisahan hak guna tanah dari kepemilikan tanah perkotaan dan mengizinkan peralihan hak guna tanah di pasar (Adrian Sutedi, 2023). Pada akhir tahun 2003, bank tanah telah menjadi praktik umum di banyak kota di Cina dengan 1.624 kota atau kabupaten membentuk otoritas bank tanah di antara total 2.300 kota atau kabupaten di Cina.

Implementasi bank tanah juga telah lama diterapkan oleh negara-negara yang terletak di Eropa Barat sebagai bagian dari instrumen yang terintegrasi untuk pengelolaan lahan (Apriliyanti & Rizki, 2023). Sistem bank tanah di Eropa dapat bervariasi dalam cakupan, tujuan, dan cara pengelolaannya, tetapi umumnya bank tanah diterapkan untuk

mengoptimalkan penggunaan lahan dan memastikan pemanfaatan yang efisien, baik untuk pengembangan ekonomi maupun pelestarian lingkungan (Setyaningsih et al., 2023). Tujuan utama dan terdahulu dari penerapan bank tanah di Eropa Barat adalah untuk mendukung pertanian dan pembangunan pedesaan. Beberapa negara di Eropa Barat yang menerapkan bank tanah adalah Jerman, Prancis, dan Belanda. Jerman memiliki berbagai badan yang mengelola tanah dan properti, termasuk pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah di wilayah mereka. Selain itu, ada juga lembaga-lembaga seperti "Bodenverwertungs- und-verwaltungs GmbH" (BVVG) yang mengelola tanah bekas milik pemerintah Jerman Timur. Lalu, di Prancis ada berbagai badan yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah dan properti, terutama di tingkat lokal. Selanjutnya, Prancis memastikan penggunaan lahan yang sesuai dengan rencana tata kota dan pembangunan wilayah.

Bank tanah secara efektif mengelola dan menggunakan kembali inventaris properti yang kurang dimanfaatkan, ditelantarkan, atau diambil alih. Fungsi utama dari bank tanah yaitu memberikan pembiayaan untuk pembelian tanah atau untuk meningkatkan produktivitas tanah yang sudah dimiliki (Winati, Hidayat, & Lutfi, 2023). Bank tanah merupakan elemen penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan ketahanan pangan suatu negara. Dalam hal pertanian, lembaga tersebut membantu meningkatkan produktivitas pertanian, meningkatkan pendapatan petani, dan mengurangi ketidakpastian di sektor pertanian. Bank tanah juga memiliki peran dalam konteks perumahan yang mengatur mengenai pengelolaan, pengembangan, dan pendanaan tanah yang akan digunakan untuk proyek perumahan terjangkau. Fungsi utama bank tanah dalam sektor perumahan adalah untuk membantu meningkatkan akses terhadap perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat (Karlina Dewi, 2023). Bank tanah dapat mengkoordinasikan program-program pembiayaan khusus untuk membantu pembeli rumah yang kurang mampu. Selain itu, fungsi bank tanah dapat membantu dalam penyusunan rencana tata ruang dan perizinan yang diperlukan untuk proyek perumahan yang perencanaan tata letak rumah, infrastruktur, dan fasilitas umum. Penyediaan fasilitas umum seperti taman, sekolah, pusat perbelanjaan, dan fasilitas kesehatan yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang akan tinggal di perumahan tersebut. Bank tanah dapat membantu pengembangan proyek-proyek infrastruktur besar dalam suatu negara yaitu seperti jalan, bandara, dan pelabuhan yang seringkali membutuhkan lahan yang luas. Bank tanah dapat digunakan untuk memfasilitasi akuisisi lahan yang diperlukan untuk proyek-proyek tersebut. Pendirian bank tanah dapat melibatkan penyusunan kebijakan, peraturan, dan pengelolaan data kepemilikan tanah yang cermat. Tujuannya adalah untuk menciptakan sistem yang lebih efisien dan adil dalam alokasi, penggunaan, dan pengelolaan tanah untuk mendukung pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan yang berkelanjutan.

Dalam negara Belanda, konsep perbankan tanah telah berkembang seiring berjalannya waktu sebagai respons terhadap perubahan kebutuhan perkotaan dan perencanaan penggunaan lahan. Pada pertengahan abad ke-20, Belanda mengalami pembangunan dan perluasan perkotaan yang signifikan. Pertumbuhan penduduk yang pesat dan industrialisasi menyebabkan peningkatan permintaan akan perumahan, infrastruktur, dan ruang komersial. Akibatnya, pada tahun 1960-an pemerintah Belanda memperkenalkan kebijakan dan undang-undang perencanaan tata ruang yang bertujuan untuk mengelola pertumbuhan perkotaan, melindungi kawasan alam, dan mendorong pembangunan berkelanjutan. Kebijakan-kebijakan ini meletakkan dasar bagi praktik pengelolaan lahan yang lebih terstruktur. Bank tanah dalam arti memperoleh dan menguasai tanah untuk pembangunan di masa depan, menjadi lebih dikenal pada akhir abad ke-20 dan awal abad ke-21. Praktik ini sering dilakukan oleh pemerintah kota, asosiasi perumahan, dan pengembang swasta untuk mendapatkan lahan untuk proyek perkotaan dan infrastruktur di masa depan (Wijaya, Wallang, & Prihatin, 2023). Menurut data pada tahun 2015, sebesar 2.236.317 hektar dari total luas permukaan tanah Belanda digunakan sebagai lahan pertanian dan 477.089 hektar adalah lahan yang telah dibangun dengan permukaan jalanan serta perumahan dan taman. Dari data tersebut, lahan

pertanian di Belanda memiliki area sebesar 54% dari seluruh lahan yang terdapat di negara tersebut. Dalam menunjang sektor pertanian, Belanda menerapkan kombinasi sistem konsolidasi tanah dengan bank tanah secara aktif. Penggunaan bank tanah di daerah konsolidasi tanah yang direncanakan atau sedang berlangsung merupakan cara yang efisien untuk meningkatkan mobilitas tanah dalam proses perencanaan konsolidasi tanah (re-allotment), sehingga dapat mencapai hasil yang lebih baik. Badan bank tanah mendukung proses konsolidasi melalui akuisisi, pertukaran, dan penjualan tanah untuk meningkatkan mobilitas tanah dan memfasilitasi pelaksanaan tanah. Pendekatan utama yang diterapkan oleh bank tanah Belanda adalah akuisisi aktif dan penjualan tanah pertanian dari dan kepada pemilik swasta. Pada tahun 2015, bank tanah mengalami proses desentralisasi ketika fungsinya dialihkan dari nasional hingga tingkat provinsi. Instrumen perbankan tanah yang dikelola secara terpusat memiliki lebih banyak potensial dan lebih mudah diimplementasikan di negara-negara yang baru memulai pengenalan bank tanah. Dimana, pengelolaan secara terpusat maupun desentralisasi tetap meliputi akuisisi, pengelolaan sementara dan penjualan lahan pertanian. Bank tanah di negara Belanda dalam sektor perumahan terlibat dalam perencanaan dan pembangunan kota untuk mendukung pertumbuhan perkotaan dan permintaan perumahan. Pemerintah kota dan pengembang swasta kerap untuk mengamankan lahan untuk pembangunan perumahan di masa depan, proyek komersial, atau perluasan infrastruktur. Prosesnya melibatkan pembelian tanah, mendapatkan izin yang diperlukan, dan menunggu waktu yang tepat untuk mengembangkan atau menjual tanah dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Indonesia dan Belanda memiliki beberapa kesamaan dalam bank tanah karena kedua negara telah memanfaatkan bank tanah sebagai alat untuk pembangunan perkotaan dan pengelolaan tanah. Baik Indonesia maupun Belanda sama-sama mengalami urbanisasi dan pertumbuhan penduduk. Belanda telah mengalami urbanisasi dan pertumbuhan penduduk yang tinggi dari tahun 2000 sampai 2018. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), sejumlah 56,7% penduduk Indonesia tinggal di daerah perkotaan pada tahun 2020 dan akan terus meningkat menjadi 66,6% pada tahun 2035. Hal tersebut dapat menyebabkan peningkatan permintaan lahan di perkotaan dan bank tanah dapat membantu mengatasi tantangan kelangkaan tanah di daerah perkotaan tersebut. Selain itu, Indonesia dan Belanda menggunakan bank tanah sebagai sarana untuk pembangunan perkotaan dengan memperoleh dan mengelola lahan untuk perumahan, infrastruktur, dan proyek komersial dengan keterlibatan dari lembaga pemerintah. Implementasi dari bank tanah Belanda yang telah lama diterapkan dapat berkontribusi pada revitalisasi dan stabilisasi lingkungan. Selain itu, penerapan dari bank tanah Belanda yang sudah sukses dapat mencerminkan praktik pembangunan berkelanjutan. Oleh karena itu, pengetahuan ini dapat dimanfaatkan untuk membuat keputusan yang lebih tepat untuk merangsang pertumbuhan ekonomi dengan meningkatkan nilai properti, penciptaan lapangan kerja, dan peluang bisnis lokal.

Bank tanah umumnya dikelola oleh pemerintah atau lembaga keuangan khusus yang memiliki fokus pada pembangunan sektor pertanian dan tanah. Indonesia memiliki pengaturan akan bank tanah yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Undang-Undang tersebut telah dinyatakan "inkonstitusional bersyarat" oleh Mahkamah Konstitusi, sehingga terbit Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Bank tanah sendiri diatur dalam Bagian Keempat mengenai Pertanahan dalam Pasal 125- Pasal 147. Secara garis besar, undang-undang ini mengatur mengenai penjaminan tanah melalui badan bank tanah (badan hukum) yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang memiliki fungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Implementasi penjaminan ketersediaan tanah dilakukan dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi tanah, dan khususnya reforma

agraria. Ketentuan lebih lanjut mengenai badan bank tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah dan Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah. Peraturan Pemerintah mengatur mengenai pembentukan badan bank tanah yang membahas mengenai tugas, fungsi, dan wewenang dari bank tanah serta hak atas tanah bank tanah. Peraturan Presiden lebih mengatur mengenai struktur bank tanah yang terdiri dari Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana serta penyelenggaraan bank tanah yang menerapkan tata kelola yang baik secara konsisten dan berkelanjutan di lingkungan bank tanah.

Regulasi bank tanah Indonesia baru disahkan pada tahun 2023 ini, dengan kata lain penerapan bank tanah baru saja dilaksanakan. Penerapan regulasi ini diharapkan dapat menjamin ketersediaan tanah bagi kepentingan umum. Dengan penelitian ini, dapat memberikan implementasi yang baik terhadap penerapan regulasi bank tanah yang dapat diadopsi dari Belanda. Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk membangun dan memajukan pengembangan wilayah, pembangunan infrastruktur, serta pengelolaan aset tanah pemerintah melalui penerapan bank tanah yang baru diterapkan di Indonesia. Maka, kehadiran dan pengalaman panjang bank tanah dari Belanda dan keberadaan perangkat bank tanah dari negara tersebut dapat diterapkan ke dalam implementasinya terhadap bank tanah di Indonesia.

METODE

Metode penelitian merujuk pada pendekatan ilmiah untuk mengumpulkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), metodologi adalah cara yang teratur yang digunakan untuk melaksanakan suatu pekerjaan agar tercapai sesuatudengan yang dikehendaki, atau cara kerja yang bersistem untuk memudahkan pelaksanaan suatu kegiatan guna mencapai tujuan yang ditentukan. Dalam metodologi penelitian, pendekatan harus memiliki ciri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris, dan sistematis. Rasional berarti bahwa pelaksanaan penelitian harus dilakukan dengan cara yang masuk akal, sehingga dapat dipahami melalui penalaran manusia (Bambang Sudaryana, Ak, Agusiady, & SE, 2022). Empiris menekankan bahwa metode yang digunakan harus dapat diamati oleh indera manusia, sehingga dapat diobservasi dan dipahami oleh orang lain. Sistematika memiliki arti bahwa seluruh proses penelitian harus dijalankan dengan langkah-langkah yang logis dan terstruktur.

Penelitian di bidang ilmu hukum termasuk dalam kategori penelitian doktrinal karena ilmu hukum bersifat normatif, berbeda dengan ilmu alam eksak dan beberapa ilmu sosial humaniora lainnya yang bersifat deskriptif. Menurut Abdulkadir Muhammad, penelitian hukum adalah “Kegiatan mengungkapkan kembali konsep hukum, fakta hukum, dan sistem hukum yang telah pernah ada untuk dikembangkan, atau diperbaiki, atau dimodifikasi sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Selain itu, penelitian hukum juga berupaya menggali, mencari, dan menemukan nilai-nilai baru yang bermanfaat bagi kesejahteraan manusia akibat perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi”

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Hasil penelitian yang didapatkan adalah melalui wawancara dengan pihak dari bank tanah. Wawancara dilakukan dengan Bapak Perdananto Aribowo selaku Deputy Bidang Perencanaan Strategis dan Pengadaan Tanah dan Bapak Firas selaku *legal team* dari Badan Bank Tanah. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, bank tanah yang baru didirikan ini telah berhasil menyelesaikan satu proyek di sektor *real estate*. Pembangunan ini dilakukan di Desa Cigedog dan Jatirokeh, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah. Bank tanah membangun perumahan tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, khususnya mengenai tugas dan fungsi dari bank tanah (Rojun, 2022). Sesuai dengan peraturan tersebut, bank tanah memiliki tugas untuk

mengalokasikan tanah negara untuk fungsi distribusi kepada kementerian/lembaga, pemerintah daerah, organisasi sosial dan keagamaan, dan/atau masyarakat yang ditetapkan oleh pemerintah pusat. Dalam kasus ini, distribusi tanah dilakukan untuk pembangunan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tanah yang diperoleh berasal dari pelepasan sebagian tanah oleh perusahaan dengan hak guna bangunan, kemudian pemerintah mengalokasikan tanah tersebut untuk badan bank tanah. Tanah tersebut seluas 4.780 m² (Desa Cigedog) dan 1.929 m² (Desa Jatirokeh). Dalam proses pembangunan perumahan MBR, bank tanah bekerja sama dengan beberapa pihak. Pihak-pihak tersebut terdiri atas Perumahan Nasional, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, Bank Tabungan Negara, dan PT Sarana Multigriya Finansial.

Pengaturan dan Implementasi Bank Tanah di Negara Indonesia yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

Indonesia merupakan sebuah negara yang berlandaskan kepada hukum. Konsep ini merujuk pada sistem di mana hukum diterapkan secara konsisten dan adil yang membuat pemerintah dan masyarakatnya tunduk pada hukum. Hal ini berarti tidak ada yang dikecualikan dari hukum, termasuk orang-orang yang berada di posisi berkuasa dan setiap individu memiliki hak dan perlindungan dalam kerangka hukum. Sistem hukum Indonesia didasarkan pada hukum perdata dan konstitusi negara yang dikenal sebagai Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Undang-Undang ini berperan sebagai hukum tertinggi di Indonesia. Kerangka hukum Indonesia dirancang untuk mendukung supremasi hukum, melindungi hak-hak individu, dan memberikan kerangka hukum untuk tata kelola pemerintahan dan penyelesaian sengketa. Dasar hukum UUD 1945 menekankan pada pentingnya upaya dalam mencapai keadilan sosial dan kesejahteraan rakyat Indonesia. Dalam mencapai hal tersebut, diperlukan dapat reformasi pertanahan dengan memastikan bahwa tanah didistribusikan secara lebih adil kepada masyarakat yang sejalan dengan prinsip keadilan sosial dan kesejahteraan ekonomi yang lebih luas. Dengan begitu, Indonesia memerlukan kerangka hukum yang komprehensif untuk mengatasi masalah pertanahan dan agraria. Konstitusi telah memberikan pengaturan yang jelas mengenai pertanahan di Indonesia yang ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa kekuasaan yang diberikan atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ada pada negara dan untuk itu negara wajib mengatur kepemilikan dan memimpin penggunaannya. Tujuannya adalah agar semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dimana, Indonesia telah mengesahkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang memiliki peran mendasar dalam mengatur mengenai pertanahan.

Proses pengelolaan dan fasilitasi mengenai berbagai aspek terkait dengan pertanahan di Indonesia berada dibawah wewenang negara yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melalui lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Undang-Undang Cipta Kerja), dimana pada, dimana pada Bagian Keempat tentang Pertanahan, badan bank tanah dibentuk dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan akan tanah negara. Menurut Pasal 125 Undang-Undang Cipta Kerja, bank tanah dibentuk oleh Pemerintah Pusat. Tanah yang dikelola oleh bank tanah ditetapkan sebagai Hak Pengelolaan sesuai pada Pasal 129 Undang-Undang Cipta Kerja. Selain itu, di luar klasifikasi Hak Pengelolaan ini, dapat diberikan status hak atas tanah seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha sesuai dengan peruntukannya. Dengan terbentuknya bank tanah, maka Hak Pengelolaan yang dimiliki dapat dialokasikan kepada berbagai badan, yaitu instansi Pemerintah Pusat, badan pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara dan milik Daerah (BUMN/ BUMD), badan hukum, badan yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat, serta badan bank tanah itu sendiri. Hak Pengelolaan ini

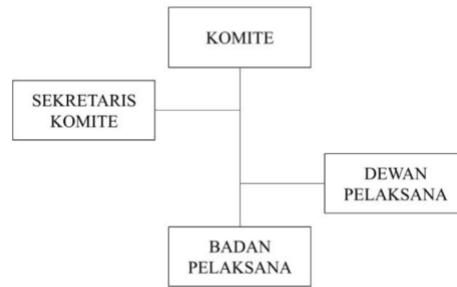
sejalan dengan tujuan yang lebih luas dari pemberlakuan Undang-Undang Cipta Kerja yang bertujuan untuk menumbuhkan lingkungan yang kondusif bagi kegiatan usaha, termasuk Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dan investor asing. Selain itu, pembentukan bank tanah sebagaimana dituangkan dalam Bagian Keempat Ayat 1 Undang-Undang Cipta Kerja dimaksudkan untuk mendukung penanaman modal. Dalam kerangka ini, bank tanah yang memegang hak pengelolaan diberikan kewenangan untuk menyusun skema pokok, memfasilitasi kelancaran perizinan dan persetujuan usaha, menjalankan proses pengadaan, dan menentukan biaya pelayanan. Oleh karena itu, pemberlakuan peraturan bank tanah diharapkan dapat meringankan proses perizinan usaha dan penanaman modal.

Dalam menjalankan Pasal 135 Undang-Undang Cipta Kerja mengenai pembentukan badan bank tanah, telah lahir Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah) sebagai instrumen untuk mengatur dan melaksanakan Undang-Undang tersebut yang berisi rincian, prosedur, dan ketentuan pelaksanaan yang lebih spesifik. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut, tepatnya pada Pasal 1 angka 1 telah diatur mengenai definisi badan bank tanah, yang berbunyi:

“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”.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah yang berbunyi “Bank Tanah bersifat transparan, akuntabel, dan nonprofit”. Dalam memenuhi tanggung jawab dan menjalankan tugas serta wewenangnya, bank tanah harus bersifat transparan, akuntabel, dan non-profit yang telah diatur dalam bank tanah untuk memberikan kejelasan dalam menjalankan tahap pengambilan keputusan dan penyampaian informasi yang berkaitan dengan bank tanah dengan akurat dan sesuai waktu. Hal ini memastikan rincian mengenai pengadaan tanah, distribusi aset tanah, dan pilihan-pilihan yang berdampak pada masyarakat harus tersedia dan transparan. Prinsip ini dirancang untuk menjamin bahwa kebijakan dan pelaksanaan bank tanah dapat diakses oleh masyarakat dan mudah dipahami. Bank tanah memiliki tanggung jawab atas tindakan dan kebijakannya mengenai pengelolaan aset tanah yang mencakup pemberian informasi kepada publik, pengawasan oleh lembaga yang berwenang, dan potensi pengawasan serta penilaian kinerja. Akuntabilitas merupakan prinsip penting dalam menegakkan integritas institusi pemerintah. Sifat akuntabel dan transparan dari bank tanah memberikan kepastian hukum dengan memberikan informasi yang jelas mengenai proses pengadaan tanah kepada masyarakat dan pihak berkepentingan lainnya. Sifat transparansi ini memberikan kontribusi terhadap kepastian hukum karena memungkinkan semua pihak yang terlibat untuk memahami dan menerapkan prosedur. Dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, tujuan utama dari bank tanah adalah mendukung pembangunan nasional dan kepentingan umum. Oleh karena itu, aset-aset yang dikelola oleh bank tanah bukan digunakan untuk keuntungan individu atau entitas eksternal tertentu. Menurut Pasal 27 Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah, sumber kekayaan bank tanah dapat berasal dari: Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), pendapatan sendiri, penyertaan modal negara, dan/atau sumber lain yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

a. Struktur Badan Bank Tanah Indonesia



Gambar 1 Struktur Organisasi Badan Bank Tanah Indonesia

Pertanggungjawaban bank tanah diatur dalam Pasal 2 ayat (3) Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah, yang berbunyi “Bank Tanah bertanggung jawab kepada Presiden melalui Komite”. Komite yang dimaksud terdiri dari 3 (tiga) Menteri yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Menteri Keuangan dan Menteri PUPR. Bank tanah memiliki tanggungjawab untuk melaporkan kegiatan dan kinerjanya kepada pemerintah, terutama kepada Menteri ATR/ Kepala BPN sebagai lembaga yang mengawasi sektor pertanahan di Indonesia. Menteri Keuangan sebagai badan pengelola keuangan negara dapat berkontribusi aktif untuk memastikan bank tanah telah memenuhi kewajibannya dan mematuhi peraturan serta melaksanakan perencanaan keuangan yang baik. Bank tanah mempunyai tanggung jawab kepada Menteri Keuangan untuk mengawasi sumber daya dan aset keuangan yang mencakup tugas-tugas seperti pengelolaan dana, alokasi anggaran, dan pengawasan keuangan untuk melaksanakan kewajibannya secara efektif.

Sebagai sebuah badan hukum, bank tanah memiliki organisasi yang dibentuk oleh struktur bank tanah yang mencakup komite, dewan pengawas, dan badan pelaksana yang ditetapkan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah. Dewan pengawas dan badan pelaksana disebut sebagai organ bank tanah. Tugas dan wewenang komite diatur dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Peraturan Presiden tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah). Komite bertugas untuk menetapkan kebijakan strategis bank tanah. Komite menetapkan tujuan dan sasaran jangka panjang yang akan mengarahkan pada kebijakan strategis. Hal ini dapat mencakup perluasan aset, pengembangan infrastruktur atau pencapaian tujuan keuangan tertentu. Komite dalam analisisnya dapat merumuskan kebijakan-kebijakan strategis yang akan memandu kegiatan bank tanah dalam mencapai tujuan-tujuan tersebut. Selanjutnya, tugas dan wewenang dewan pengawas diatur dalam Pasal 19 Peraturan Presiden tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Dewan pengawas bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada badan pelaksana dalam menjalankan kegiatan penyelenggaraan bank tanah. Dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, Dewan pengawas dapat mengikuti perkembangan penyelenggaraan bank tanah, memberikan pendapat dan saran kepada Badan Pelaksana, membuat laporan pengawasan kepada komite mengenai kinerja bank tanah, serta memberikan rekomendasi kepada komite atas usulan Badan Pelaksana dalam hal kebijakan rencana kerja strategis jangka panjang, menengah, dan tahunan. Tugas dan wewenang badan pelaksana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Presiden tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Badan pelaksana memiliki tugas dan wewenang dalam penyelenggaraan operasional kegiatan bank tanah secara profesional dengan mewujudkan peta tematik tanah dan kawasan yang menjadi potensi dan aset milik bank tanah, menyelenggarakan tata kelola, manajemen risiko, dan sistem pengendalian intern yang efektif, serta melakukan penyusunan, peninjauan atau perubahan rencana induk. Badan

pelaksana merupakan organ bank tanah yang melaksanakan kegiatan usaha bank tanah dalam bentuk seperti:

- 1) Pengalihan aset persediaan kepada pihak lain;
- 2) Memberikan rekomendasi pembebanan hak tanggungan pada aset persediaan yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah;
- 3) Memberikan rekomendasi perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah;
- 4) Kegiatan usaha lainnya terkait operasional bank tanah; dan
- 5) Melakukan kegiatan investasi.

b. Fungsi Bank Tanah Indonesia

Adanya ketidak seimbangan yang besar antara permintaan dan pesediaan tanah mengakibatkan pada perlunya peran pemerintah untuk menguasai, mengendalikan, dan menyediakan tanah bagi kepentingan pembangunan dan pemerataan ekonomi. Dalam mencapai hal tersebut, perlu suatu fungsi untuk menetapkan tindakan yang diharapkan dilakukan oleh bank tanah. Terdapat 6 (enam) fungsi bank tanah yang diatur dalam Pasal 125 ayat (4) Undang-Undang Cipta Kerja yaitu perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian tanah. Keenam fungsi tersebut dijelaskan lebih rinci pada Bab II Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah, yaitu:

- 1) Perencanaan pada Pasal 5. Perencanaan didasarkan pada rencana pembangunan jangka menengah nasional dan rencana tata ruang yang ditetapkan langsung oleh Badan Pelaksana setelah mendapatkan persetujuan dari komite. Perencanaan meliputi rencana jangka panjang, rencana jangka menengah, dan rencana tahunan yang merupakan perencanaan kegiatan dalam jangka 25 tahun, 5 tahun, dan 1 tahun secara berurutan.
- 2) Perolehan tanah pada Pasal 6-8. Perolehan tanah merupakan proses untuk menjamin aksesibilitas lahan yang diperlukan. Perolehan tanah oleh bank tanah berasal dari 2 sumber yaitu tanah hasil penetapan pemerintah dan/atau tanah dari pihak lain. Tanah yang berasal dari tanah hasil penetapan pemerintah terdiri atas tanah negara yang berasal dari:
 - a. Tanah bekas hak;
 - b. Kawasan dan tanah telantar;
 - c. Tanah pelepasan kawasan hutan;
 - d. Tanah timbul;
 - e. Tanah hasil reklamasi;
 - f. Tanah bekas tambang;
 - g. Tanah pulau-pulau kecil;
 - h. Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; dan
 - i. Tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.Perolehan tanah dari tanah pihak lain berasal dari:
 - a. Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah;
 - c. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
 - d. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
 - e. Badan usaha;
 - f. Badan hukum; dan
- 3) Pengadaan tanah pada Pasal 9. Pengadaan tanah dilakukan bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum melalui segenap rangkaian prosedur tahapan yang telah ditetapkan. Tujuan dari prosedur ini adalah untuk menjamin aksesibilitas tanah yang diperlukan untuk mendorong kemajuan ekonomi, memajukan kualitas hidup, dan mendorong pembangunan berkelanjutan.

- 4) Pengelolaan tanah pada Pasal 10-13. Terdapat 3 kegiatan dari pengelolaan tanah. Pertama, pengembangan tanah meliputi penyiapan lahan untuk kegiatan perumahan dan kawasan permukiman, peremajaan kota, pengembangan kawasan terpadu, konsolidasi lahan, pembangunan infrastruktur, pembangunan sarana dan prasarana lain, pematangan tanah untuk mempersiapkan tanah bagi tata kelola usaha bank tanah, dan proyek strategis nasional. Kegiatan ini dapat berbentuk pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur kawasan industri, kawasan pariwisata, pertanian, perkebunan, kawasan ekonomi khusus, kawasan ekonomi lainnya. Kedua, kegiatan pemeliharaan dan pengamanan tanah untuk mendukung pertanian berkelanjutan, keadilan dalam kepemilikan lahan, dan perlindungan lingkungan. Dimana, fungsi ini terdiri atas 2 aspek, yaitu aspek hukum dan fisik. Aspek hukum memiliki arti bahwa bank tanah harus aktif dalam memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Aspek fisik berarti bank tanah melakukan kegiatan pemeliharaan dan pengamanan fisik tanah. Terakhir, pengendalian tanah yang terdiri atas 3 (tiga) kegiatan. Pertama, pengendalian penguasaan tanah yang merujuk pada upaya atau tindakan yang diambil oleh bank tanah untuk mengawasi, mengelola, dan mengatur kepemilikan serta penggunaan tanah di Indonesia. Kedua, pengendalian pemanfaatan tanah yang memastikan kegiatan tersebut mengikuti kebijakan, peraturan, dan tujuan yang ditetapkan pemerintah, sekaligus mendorong kemajuan perekonomian, menjaga lingkungan, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Terakhir, pengendalian nilai tanah yang menjamin harga tanah tetap selaras dengan kebijakan serta tujuan yang ditetapkan pemerintah, sekaligus menghindari fluktuasi nilai tanah yang tidak terkendali.
- 5) Pemanfaatan tanah pada Pasal 14. Menurut pasal tersebut, pemanfaatan tanah dilakukan melalui kerja sama dengan pihak lain. Kerja sama tersebut dapat berbentuk jual beli, sewa, kerja sama usaha, hibah, tukar menukar, dan bentuk lainnya yang disepakati dengan pihak lain. Dalam pelaksanaan pemanfaatan tanah, bank tanah harus memerhatikan asas kemanfaatan dan asas prioritas. Asas kemanfaatan mengacu pada prinsip bahwa pemanfaatan lahan harus memberikan kegunaan yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat dan kepentingan umum. Dengan begitu, hal ini harus selaras dengan kebijakan dan tujuan pemerintah yang mencakup kemajuan ekonomi, ketahanan pangan, kesejahteraan masyarakat, dan perlindungan lingkungan. Asas prioritas menekankan pada prinsip yang memberikan kekuasaan kepada pemerintah atau bank tanah untuk menetapkan prioritas pemanfaatan lahan untuk tujuan tertentu. Artinya, ketika terdapat kebutuhan yang mendesak terhadap penggunaan lahan tertentu, bank tanah mempunyai kekuasaan untuk mendahulukan penggunaan lahan tersebut.
- 6) Pendistribusian tanah pada Pasal 15. Menurut pasal tersebut, pendistribusian tanah berupa kegiatan penyediaan dan pembagian tanah yang ditujukan untuk kementerian/lembaga, Pemerintah Daerah, organisasi sosial dan keagamaan, dan/atau masyarakat yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

c. Implementasi Badan Bank Tanah Indonesia

Kekayaan bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sesuai pada Pasal 2 ayat (4) Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah. Kekayaan bank tanah meliputi semua aset yang dimiliki oleh bank tanah, baik dalam bentuk berwujud atau tidak berwujud yang memiliki nilai atau kegunaan di masa depan sebagai hasil dari peristiwa yang terjadi di masa sebelumnya. Bank tanah diberikan hak untuk mengelola tanah milik negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, dengan begitu bank tanah disebut sebagai pemegang Hak Pengelolaan (HPL). Total luas lahan HPL yang telah diperoleh oleh badan bank tanah sampai dengan bulan November tahun 2023 adalah seluas 17.067 hektar di 24 kabupaten/ kota.

Siklus bisnis bank tanah di Indonesia memerlukan waktu 24-36 bulan yang dibagi menjadi 3 (tiga) tahap, yaitu:

- 1) Tahap pertama yaitu pengelolaan dan pematangan dari tanah mentah. Kegiatan dari tahap ini adalah inventarisasi dan survei, pengukuran dan pemetaan, pendaftaran tanah, serta litigasi dan kerohiman. Bank tanah mengumpulkan data dan informasi yang berkaitan dengan aset-aset tanah yang dimiliki atau dikelola oleh bank tanah dengan tujuan untuk untuk menciptakan basis data komprehensif yang mencakup informasi tentang kepemilikan tanah, peruntukan lahan, dan pembaruan data pertanahan. Dalam memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, bank tanah melakukan pemetaan dan pengukuran lahan untuk mengelola sumber daya pertanahan, melindungi hak kepemilikan, dan memberikan dasar hukum yang kuat bagi pemegang hak tanah. Selanjutnya, bank tanah mendaftarkan tanah yang telah disurvei agar dapat membantu dalam perencanaan pembangunan dan investasi, serta mengurangi potensi konflik yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Apabila terjadi sengketa yang melibatkan tanah atau kepemilikan tanah, bank tanah bertanggung jawab untuk menyelesaikannya dengan cara yang transparan, adil, dan patuh terhadap hukum yang berlaku.
- 2) Tahap kedua yaitu tanah yang sudah dalam proses pematangan. Dalam proses ini, terdapat 2 (dua) peran yang dilakukan oleh bank tanah, yaitu pemeliharaan dan pengamanan tanah, serta pengembangan tanah. Kegiatan utama dari pemeliharaan dan pengamanan tanah ditinjau dari aset tanah dalam sisi fisik maupun yuridis. Pemeliharaan fisik termasuk pada pemeliharaan infrastruktur yang melibatkan pemeliharaan fisik infrastruktur di atas tanah, seperti jalan, bangunan, dan fasilitas lainnya yang termasuk pada perawatan rutin dan perbaikan. Selain itu, pemeliharaan fisik dapat berupa pemeliharaan dalam tanah pertanian yang mencakup praktik-praktik yang menjaga kesuburan tanah, seperti rotasi tanaman, irigasi, pemupukan, dan pengendalian hama. Pemeliharaan dan pengamanan tanah dalam sisi yuridis melibatkan pembuatan sertifikat tanah dan catatan hukum yang mengidentifikasi pemilik serta batas-batas tanah. Selanjutnya, kegiatan utama dari pengembangan tanah adalah penyusunan rencana induk kawasan, perizinan, *land development*, dan pembangunan infrastruktur serta lanskap. Penyusunan rencana induk merupakan perencanaan pemanfaatan ruang kawasan bank tanah yang ditetapkan oleh ditetapkan oleh kepala Badan Pelaksana. Bank tanah memberikan izin peruntukan lahan, izin konstruksi, dan izin-izin lainnya yang diperlukan untuk mengembangkan lahan. Pengembangan lahan melibatkan serangkaian kegiatan yang mencakup pemetaan, perencanaan tata ruang, pemantauan penggunaan lahan, serta peningkatan infrastruktur dan fasilitas. Pemetaan ini mencakup pengukuran, pemetaan geografis, dan pemeliharaan data pertanahan.
- 3) Tahap terakhir yaitu Kawasan Siap Bangun (Kasiba). Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kasib, telah diatur mengenai definisi badan Kasiba, yaitu:

“Sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang”.

Pada tahap ini, bank tanah melakukan pemanfaatan tanah dalam bentuk reforma agraria, konsolidasi lahan, jual beli, sewa, kerja sama usaha, dan bentuk lain yang disepakati.

Bank tanah memiliki visi menjadi badan yang terpercaya di bidang pengelolaan tanah yang berkesinambungan berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola yang baik dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan ekonomi berkeadilan. Dalam mencapai visi tersebut, bank tanah memiliki misi untuk menjalankan berbagai upaya terkait dengan pemanfaatan tanah untuk berbagai aspek, yaitu:

- a) Kepentingan umum yang terdiri dari sarana dan prasarana umum (gedung Pemda/ Desa, pengairan, pembuangan sampah, penerangan, dan jalan umum), transportasi (terminal, bandara, dan pelabuhan), pendidikan (sekolah, universitas, dan sarana pendukung pendidikan), serta sarana dan prasarana lain (menjalankan peran dalam menyediakan tanah untuk program keberlangsungan ketahanan pangan nasional). Sebagai contoh, telah disiapkan lahan untuk kepentingan umum di Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur untuk bandara *Very Very Important Person* (VVIP) (291 Ha), jalan tol (207 Ha), jalan kereta (26 Ha), gedung kementerian/ lembaga pemerintahan (372 Ha), badan air (79 Ha), badan jalan (194 Ha), dan *Water Sensitive Urban Design* (120 Ha).
- b) Kepentingan sosial yang terdiri dari tempat ibadah (Masjid, Gereja, Vihara, Pura, dsb), rumah sakit (puskesmas, klinik, dan laboratorium), fasilitas sosial (pasar, tempat olahraga, taman bermain, ruang serbaguna, dan kawasan konservasi).
- c) Kepentingan pembangunan nasional yaitu memiliki kontribusi atas pembentukan landasan yang kuat untuk kemajuan ekonomi, peningkatan infrastruktur, perlindungan lingkungan, dan terutama keadilan sosial. Pembangunan nasional perlu dijalankan sebagai upaya yang merata di seluruh jajaran masyarakat, sehingga setiap individu dalam negara memiliki hak untuk merasakan manfaatnya dengan seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip kemanusiaan. Dengan begitu, bank tanah perlu membuat perencanaan tata ruang dan pengaturan penggunaan lahan yang berkelanjutan yang mengatur penggunaan lahan untuk tujuan tertentu, seperti lahan pertanian, perumahan, konservasi, dan industri.
- d) Konsolidasi lahan yang memerlukan praktek bank tanah dalam pelaksanaannya guna mempercepat dan mempermudah proses akuisisi tanah. Dimana, bank tanah menjamin ketersediaan tanah untuk konsolidasi lahan dalam rangka penataan kawasan untuk meningkatkan kualitas lingkungan serta untuk efisiensi dan optimalisasi pembangunan.
- e) Reforma agraria yang bertujuan untuk menata kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran masyarakat Indonesia. Bank tanah bekerja sama dengan koperasi/ lembaga lain untuk pemberdayaan masyarakat agar dapat memanfaatkan tanah yang dimilikinya paling sedikit 10 tahun. Ketersediaan tanah untuk reforma agraria wajib dipisahkan sebesar 30% sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah. Ketersediaan tanah untuk reforma agraria merupakan jaminan penyediaan tanah dalam rangka redistribusi tanah. Menurut data, peta sebaran aset lahan yang bersertifikat HPL oleh bank tanah hingga bulan September tahun 2023 adalah sejumlah 11.605 Ha dengan luas 3.433 Ha (30%) untuk reforma agraria dan 7.528 Ha (70%) untuk non reforma agraria. Sebaran lahan yang akan digunakan untuk reforma agraria terdapat di Kabupaten Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur dan Kabupaten Poso, Sulawesi Tengah sebesar 1.883 Ha dan 1.550 Ha.
- f) Pemerataan ekonomi melalui bank tanah memiliki efek positif yang luas, termasuk peningkatan kesejahteraan sosial, pertumbuhan ekonomi yang lebih inklusif, dan pengurangan ketidaksetaraan ekonomi. Dalam pemanfaatan tersebut, bank tanah menyediakan tanah untuk program pionir, pembukaan isolasi wilayah, pengembangan pasar rakyat, pengembangan rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan program pemerataan ekonomi lainnya.

Bank tanah telah berhasil dalam pembangunan perumahan MBR yang terdapat di Desa Cigedog dan Jatirokeh, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah. Pada Desa Cigedog, perumahan yang akan dibangun berada di lingkungan permukiman dan sawah, sedangkan Desa Jatirokeh berada di lingkungan sawah. Luas lahan untuk pembangunan di Desa Cigedog

dan Jatirokeh adalah 4.780 m² dan 1.929 m². Bank tanah dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan proporsi paling sedikit 35% dari luas lahan keseluruhan yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bupati Brebes nomor 55 Tahun 2020. Terdapat beberapa pihak yang saling bekerja sama dalam pembangunan rumah MBR tersebut. Pihak-pihak dibagi menjadi 2 bagian yaitu pihak *supply* dan *demand*. Pihak *supply* terdiri dari bank tanah selaku penyedia tanah yang melakukan kolaborasi dengan Perumahan Nasional (Perumnas) sebagai penyedia perumahan dan Prasarana Sarana Utilitas Umum (PSU) yang terlibat dalam dukungan kebijakan dan koordinasi pembangunan jalan berupa jalan beton atau jalan *paving block*. Pihak *demand* yang terdiri dari Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) sebagai pemberi pembiayaan perumahan bagi MBR, Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai pihak yang memberikan layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada MBR, serta PT Sarana Multigriya Finansial (SMF) memberikan pembiayaan perumahan yang bekerja sama dengan BTN dalam mengeluarkan layanan KPR.

Kegiatan pembangunan ini berlangsung pada bulan Maret hingga Juli tahun 2023. Tahapan pembangunan perumahan MBR dibagi menjadi 3 (tiga) tahap, yaitu:

1. Tahap pra konstruksi diawali dengan dibuatnya nota kesepakatan antarpihak dan studi kelayakan yang dilakukan oleh Perumnas. Selanjutnya, bank tanah dengan Perumnas melakukan pengukuran dan *soil test*, serta mengajukan izin pemanfaatan lahan perumahan eksisting. Izin tersebut melibatkan pihak bank tanah, Perumnas, dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang berupa Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL), Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), Peil Banjir, Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR), rekomendasi pemadam kebakaran, pengesahan rencana tapak, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta pergantian HPL bank tanah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) Perumnas. Akhir dari tahap pra konstruksi adalah proses launching dan penjualan yang dilakukan oleh BP Tapera.
2. Tahap konstruksi melibatkan pihak Perumnas dalam proses *clearing* dan pematangan lahan, pembangunan infrastruktur (jalan, saluran air, jaringan listrik dan air, serta bantuan PUPR dalam pembangunan PSU jalan lapis atas), pembangunan unit rumah, dan pekerjaan *landscape*.
3. Tahap paska konstruksi berupa akad kredit konsumen (Perumnas, BTN, dan BP Tapera), Berita Acara Serah Terima (BAST) konsumen (Perumnas), dan serah terima lingkungan (PUPR dan Perumnas).

d. Perbandingan Implementasi Bank Tanah antara Indonesia dengan Belanda

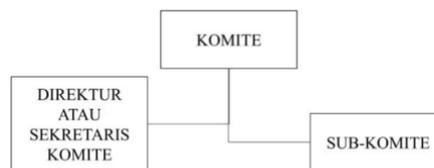
Sepanjang abad ke-20, konsolidasi tanah baik atas dasar sukarela maupun berdasarkan hukum telah terjadi di Belanda. Secara hukum, konsolidasi tanah telah diatur dalam Undang-Undang Tentang Konsolidasi Tanah Tahun 1954. Namun, timbul keraguan terlepas dari keberhasilan implementasi konsolidasi tanah tersebut mengenai salah satu dampak yang dihasilkan, khususnya terhadap lanskap pedesaan. Oleh karena itu, pada tahun 1970-an, Belanda mengalihkan fokusnya pada keseimbangan antara kepentingan pertanian, lanskap, sarana pelestarian alam dan rekreasi dalam perencanaan dan pelaksanaan pertanahan. Dalam mencapai hal tersebut, bank tanah menjadi faktor kunci keberhasilan proyek konsolidasi tanah.

Bank tanah di Belanda mengalami proses desentralisasi pada tahun 2015 ketika fungsinya dialihkan dari tingkat nasional ke provinsi. Sebelum desentralisasi lahan diterapkan, peran bank tanah dilaksanakan oleh Biro Pengelolaan Lahan Pertanian Belanda (*Bureau Beheer Landbouwgronden/ BBL*). BBL adalah lembaga hukum publik di bawah Kementerian Pertanian, Alam dan Kualitas Pangan Belanda yang memiliki tugas untuk melakukan transaksi *real estate* dalam tingkat pemerintah pusat, provinsi dan entitas

lainnya. Kegiatan bank tanah meliputi akuisisi, pengelolaan sementara, dan penjualan lahan pertanian selanjutnya. Pada tahun 1983 sampai 2002, bank tanah juga digunakan untuk mendukung petani melalui sewa jangka panjang dengan pihak BBL. Dalam hal suksesi lahan pertanian kepada keturunan dapat mengajukan untuk membeli dan menyewakan kembali tanah warisan tersebut untuk jangka waktu yang panjang. Selain itu, penyewa yang mempunyai hak memesan efek terlebih dahulu untuk memperoleh tanah yang disewakan dapat meminta agar BBL mengakuisisi tanah tersebut atas nama penyewa dan kemudian menyewakannya kepada pemilik sewa awal. Dalam rangka konsolidasi tanah dan proyek pengembangan tanah, petani dapat meminta kontrak sewa jangka panjang dari BBL untuk memperluas kepemilikan lahannya. Dengan demikian, BBL dapat memperoleh lahan tersebut dan kemudian menyewakan lahan tersebut kepada petani.

Saat ini, bank tanah diterapkan secara terpisah oleh 12 provinsi di Belanda. Landasan hukum utama yang mendasari sistem bank tanah yang terdesentralisasi adalah Undang-Undang Tentang Perencanaan Kawasan Pedesaan Belanda Tahun 2006. Di beberapa provinsi telah didirikan bank tanah khusus, seperti Green Development Bank di provinsi Brabant. Bank tanah ini memiliki tugas khusus yang bekerja secara eksklusif di bidang pembangunan hijau untuk memperoleh lahan untuk konservasi atau pelestarian alam. Salah satu provinsi yang paling maju dalam menerapkan bank tanah adalah Provinsi Zeeland. Di provinsi ini, kegiatan yang dilakukan masih mengikuti prinsip-prinsip yang ditetapkan oleh sistem bank tanah nasional Biro Pengelolaan Lahan Pertanian Belanda. Implementasi bank tanah di Belanda digabungkan dengan konsolidasi tanah yang membantu dalam restrukturisasi infrastruktur melalui kegiatan pertukaran lahan dan penciptaan kawasan khusus untuk akses jalan yang baru, fasilitas irigasi, pelestarian alam, zona ramah alam di sepanjang kanal, jalur bersepeda dan pendakian, serta kawasan rekreasi (Hartvigsen, 2019).

1. Struktur Badan Bank Tanah Belanda



Gambar 2 Struktur Organisasi Badan Bank Tanah Belanda

Bank tanah Belanda bertanggung jawab kepada Menteri Pertanian, Alam dan Kualitas Pangan melalui komite. Bab VII Undang-Undang Tentang Transaksi Lahan Pertanian Belanda Tahun 1981 (*Wet grarisch grondverkeer* 1981), mengatur mengenai badan hukum yang berupa kantor pengelolaan lahan pertanian yang terdaftar di Den Haag. Badan hukum tersebut memiliki seorang direktur yang merupakan sekretaris komite di dalam kantor pengelolaan lahan pertanian Belanda yang menjadi perwakilan di dalam dan di luar pengadilan. Sesuai pada *Article 32 paragraph 3*, yang berbunyi:

“The director of the office is accountable to Our Minister and is obliged to carry out the orders and follow instructions given by Our Minister or by Our Ministers to be designated by order in council”.

Pasal ini menjelaskan bahwa direktur bertanggung jawab kepada Menteri Pertanian, Alam dan Kualitas Pangan dan wajib melaksanakan perintah serta mengikuti instruksi yang diberikan oleh menteri tersebut atau menteri lain yang ditunjuk berdasarkan perintah dewan. Terdapat 2 tugas direktur yang diatur dalam *Article 33* Undang-Undang Tentang Transaksi Lahan Pertanian Belanda Tahun 1981. Pertama, Direktur wajib menetapkan anggaran pendapatan dan pengeluaran untuk tahun kalender berikutnya yang setelah disetujui oleh komite, lalu dikirimkan kepada menteri untuk disetujui. Hal ini

harus dilakukan dalam setiap tahunnya sebelum tanggal 15 Oktober. Kedua, direktur membuat pembukuan dan pertanggungjawaban yang memuat neraca serta laporan pendapatan dan pengeluaran untuk tahun yang lalu. Pembukuan tersebut akan disetujui oleh panitia, selanjutnya dikirimkan kepada menteri untuk mendapat persetujuan. Persetujuan tersebut berfungsi untuk memberhentikan direktur dan komite. Pembukuan yang dibuat oleh direktur harus dibuat sebelum tanggal 1 Juli setiap tahunnya.

Article 1 of the Land Banking System Decision, menyatakan bahwa komite yang dimaksud adalah “*agricultural land management committee*”. Komite pengelolaan lahan pertanian tersebut diatur dalam *Article 30 paragraph 1* Undang-Undang Tentang Transaksi Lahan Pertanian Belanda Tahun 1981. Pasal tersebut menjelaskan mengenai tugas dari komite, yaitu memberikan pengurusan umum dan pengawasan kegiatan mengenai administrasi, memutuskan permohonan untuk penerbitan hak sewa, serta melaksanakan kegiatan lain yang ditugaskan oleh Menteri Pertanian, Alam dan Kualitas Pangan atau oleh menteri lain yang ditunjuk berdasarkan perintah dewan. Setiap tahunnya, komite melakukan pelaporan kepada Menteri tersebut. Menteri harus mengatur cara dan waktu penerbitan laporan yang akan disampaikan kepada parlemen Belanda. Selain komite, terdapat sub-komite atau komite provinsi untuk pengelolaan lahan pertanian pada suatu kawasan yang telah diambil keputusan untuk melakukan pengembangan pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Bab III dan IV Undang-Undang Tentang Perencanaan Kawasan Pedesaan Belanda Tahun 2006 (*Wet Inrichting Landelijk Gebied 2006*). Pasal 17 Undang-Undang Tentang Perencanaan Kawasan Pedesaan Belanda Tahun 2006 menyatakan bahwa komite pada tingkat provinsi dapat memutuskan untuk menerapkan pengembangan lahan dengan mengadopsi rencana pembangunan.

2. Fungsi Bank Tanah Belanda

Selama berabad-abad, pertanian Belanda telah melakukan banyak kontribusi dalam perekonomian dan memiliki dampak serta peran yang penting dalam masyarakat. Pertanian di Belanda berfokus pada pertanian campuran skala kecil dengan beberapa hewan ternak. Belanda menyelenggarakan kegiatan bank tanah dengan tujuan utama untuk mendukung pertanian dan pembangunan pedesaan dengan mengurangi fragmentasi lahan serta memfasilitasi perluasan lahan pertanian. Implementasi bank tanah tersebut diterapkan dalam pendekatan bersama dengan konsolidasi tanah, dimana bank tanah dapat menjadi instrumen yang berguna untuk memfasilitasi konsolidasi tanah dan diterapkan untuk tujuan pengelolaan lahan. Hal ini tidak hanya berdampak untuk melanjutkan peningkatan pembangunan pertanian, tetapi dapat mendukung pelaksanaan proyek kepentingan umum di daerah pedesaan. Bank tanah sebagai instrumen pendukung pelaksanaan konsolidasi tanah menggunakan pendekatan pembelian dan penjualan tanah aktif dalam lahan pertanian, pengelolaan sementara, dan pengalihan tanah untuk mencapai tujuan publik. Pendekatan ini sering kali berfungsi sebagai alat tambahan yang memfasilitasi implementasi proyek-proyek untuk kepentingan umum yang memerlukan lahan, seperti pembangunan infrastruktur dan pelaksanaan proyek lingkungan hidup. Metode yang digunakan oleh bank tanah adalah bertindak sebagai peserta swasta di pasar tanah dan membuat perjanjian jual beli berdasarkan kesepakatan bersama.

Melalui desentralisasi bank tanah, pemerintah daerah memiliki prioritas kebijakan yang berbeda-beda dalam kegiatan pembebasan lahan dan pengembangan alam. Akibatnya, terdapat daerah yang memilih untuk menjual tanah, sementara ada pula yang memilih untuk melakukan investasi pada lahan untuk mencapai tujuan kebijakan alam yang berhubungan dengan lingkungan hidup dan sumber daya alam. Selain itu, beberapa pemerintah daerah telah membangun departemen pengembangan lahan tersendiri yang sebagian besar dalam bentuk bank tanah.

Praktek dari Bank tanah Belanda membedakan fungsi bank tanah sebagai sarana manajemen, yaitu *exchange land banking*, *financial instrument*, dan *land bank as developer*. *Exchange land banking* melibatkan pembelian lahan pertanian untuk disimpan sementara dan kemudian ditukarkan atau dijual kembali yang bertujuan untuk mengembangkan struktur pertanian di lingkungan pedesaan. Pada tahap pengelolaan tanah oleh *financial instruments*, bank tanah melakukan pembelian tanah dengan tujuan untuk memberikan sewa kepada para petani untuk periode yang panjang, umumnya selama 26 tahun. Tahap terakhir adalah pendistribusian tanah atau *land bank as developer*, di mana fokusnya beralih dari penggunaan tanah sebagai sumber pendapatan pertanian. Tanah kemudian digunakan untuk kebutuhan perumahan (*real estate*), pembangunan perkotaan, pengembangan energi alam, rekreasi, dan sebagainya. Biasanya, kategori ini diterapkan di wilayah perkotaan yang luas dan dilakukan oleh pihak swasta sebagai investasi. Berharap bahwa lokasi tersebut akan mengalami perubahan fungsi di masa depan, seperti transformasi menjadi area pemukiman, rekreasi, atau pusat kegiatan ekonomi.

3. Perbandingan Implementasi Bank Tanah antara Indonesia dengan Belanda

Penyediaan tanah di Belanda mencakup praktik konsolidasi tanah dan penyesuaian ulang tanah yang dilakukan secara kolektif dengan melibatkan praktik instrumen bank tanah. Penggunaan praktik bank tanah menjadi suatu kebutuhan dalam melaksanakan konsolidasi tanah untuk mempercepat proses dan mempermudah akuisisi tanah. Implementasi bank tanah oleh Belanda dilakukan melalui 3 tahap, yaitu tahap pengumpulan tanah, tahap pengelolaan tanah, dan tahap distribusi tanah. Ketiga tahap ini merupakan tahap untuk mencapai fungsi dari bank tanah yaitu *exchange land banking*, *financial instrument*, dan *land banking as developer*.

Studi konsep mengenai bank tanah dari negara Indonesia dan Belanda memberikan kontribusi yang sangat berharga, terutama karena konsep bank tanah ini merupakan ide inovatif yang masih cenderung baru diciptakan dalam undang-undang nasional. Sebagaimana terlihat dalam tabel berikut, perbandingan konsep bank tanah antara Indonesia dengan Belanda akan dievaluasi berdasarkan empat indikator utama: (1) regulasi, (2) jenis, (3) struktur, (4) fungsi, dan (5) mekanisme implementasinya.

Tabel 1 Perbandingan Konsep Bank Tanah antara Indonesia dengan Belanda

Indikator	Indonesia	Belanda
Regulasi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang; 2. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank tanah; dan 3. Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank tanah. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Undang-Undang Tentang Konsolidasi Tanah Belanda Tahun 1954 (<i>Ruilverkavelingswet 1954</i>); 2. Undang-Undang Tentang Perencanaan Kawasan Pedesaan Belanda Tahun 2006 (<i>Wet Inrichting Landelijk Gebied 2006</i>); 3. Undang-Undang Tentang Transaksi Lahan Pertanian Belanda Tahun 1981 (<i>Wet grarisch grondverkeer 1981</i>); dan 4. Undang-Undang Tentang Penataan Tata Ruang Kawasan Pedesaan Belanda Tahun 2005 (<i>Wet ruimtelijke ordening 2005</i>).
Jenis	Bank tanah publik	Bank tanah publik
Struktur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Komite; 2. Dewan Pengawas; dan 3. Badan Pelaksana. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Komite; 2. Direktur; dan 3. Sub-komite.
Fungsi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perencanaan; 2. Perolehan tanah; 3. Pengadaan tanah; 4. Pengelolaan tanah; 5. Pemanfaatan tanah; dan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Exchange land banking</i>; 2. <i>Financial instrument</i>; dan 3. <i>Land bank as developer</i>.

	6. Pendistribusian tanah.	
Mekanisme Implementasi	1. Pengelolaan dan pematangan dari tanah mentah; 2. Tanah yang sudah dalam proses pematangan 3. Kawasan Siap Bangun (Kasiba).	1. Pengumpulan tanah; 2. Pengelolaan tanah; dan 3. Distribusi tanah.

Bank tanah Belanda memiliki fokus yang berbeda dalam pemanfaatan implementasi dibandingkan dengan Indonesia. Bank tanah Belanda lebih berfokus pada implementasi bank tanah di sektor pertanian. Seiring dengan berjalannya waktu, tanah di Belanda mengalami fragmentasi lahan yang mengakibatkan perpecahan bidang-bidang tanah menjadi lebih kecil. Lahan yang terfragmentasi akan menjadi kurang efisien untuk dikelola karena lahan yang lebih kecil dan bentuknya tidak beraturan. Hal ini merupakan salah satu masalah besar yang harus diatasi. Oleh karena itu, praktik konsolidasi tanah melalui bank tanah dapat memungkinkan reorganisasi lahan yang terjadi fragmentasi menjadi lahan yang lebih efisien dan layak digunakan. Berbeda dengan implementasi bank tanah di Indonesia yang cenderung masih baru dilaksanakan, bank tanah tersebut baru hanya melakukan kegiatan pembangunan rumah MBR yang terletak di Desa Cigedog dan Jatirokeh, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah. Kegiatan ini merupakan pemanfaatan dalam aspek pemerataan ekonomi, khususnya untuk MBR. Harga tanah yang semakin meningkat setiap tahunnya menjadi hambatan utama dalam penambahan pasokan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Menurut data dari Katadata Insight Center, sebanyak 84% masyarakat yang kekurangan rumah didominasi oleh MBR. Dari data tersebut, terlihat bahwa persediaan rumah MBR merupakan hal urgensi. Oleh karena itu, pemerintah perlu mendukung ketersediaan lahan khusus pembangunan hunian MBR melalui bank tanah.

4. Kepastian Hukum dan Keadilan dalam Regulasi Bank Tanah Indonesia

Indonesia mengatur bank tanah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Eksistensi hukum tersebut memiliki kaitan yang erat dengan teori keadilan, dimana undang-undang menjadi alat utama untuk menegakkan dan mewujudkan prinsip-prinsip keadilan dalam masyarakat. Bank tanah Indonesia yang bersifat akuntabel dan transparan memberikan kepastian hukum dengan memberikan informasi yang jelas mengenai proses pengadaan tanah kepada masyarakat dan pihak berkepentingan lainnya. Sifat transparansi ini memberikan kontribusi terhadap kepastian hukum karena memungkinkan semua pihak yang terlibat untuk memahami dan menerapkan prosedur.

Fungsi dari bank tanah memiliki kaitan yang erat dengan kepastian hukum dan keadilan. Dalam hal kepemilikan dan penggunaan lahan. Bank tanah menjaga catatan kepemilikan lahan yang jelas dan prosedur hukum yang transparan, sehingga dapat menciptakan lingkungan hukum yang stabil untuk pengguna lahan, pemilik lahan, dan investor. Dalam kegiatan pengadaan tanah, bank tanah harus memberikan kepastian hukum hak atas tanah dan aktif dalam upaya hukum mempertahankan kepastian hukum hak atas tanah baik di luar maupun di dalam pengadilan. Dalam hal terdapat sengketa, teori kepastian hukum mengedepankan pemanfaatan hukum sebagai alat untuk mencapai penyelesaian yang adil dan transparan. Bank tanah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa proses penyelesaian dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan memberikan jaminan hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam proses tersebut. Prinsip kepastian hukum mencakup perlindungan hak-hak individu dan badan yang terlibat dalam prosedur pengadaan tanah. Bank tanah bertanggung jawab untuk menjamin bahwa proses tersebut mematuhi prinsip-prinsip keadilan dan peraturan hukum yang relevan, sehingga menjamin perlindungan hak-hak pemilik tanah dan pemangku kepentingan lainnya.

Selain hubungannya dengan kepastian hukum, fungsi bank tanah Indonesia juga memberikan keadilan kepada masyarakat dengan pendistribusian tanah. Keadilan dalam distribusi tanah berkaitan dengan pembagian yang rata dalam hak kepemilikan tanah di masyarakat. Dimana, distribusi tanah ini harus adil dan memberikan manfaat yang setara kepada semua anggota masyarakat di Indonesia. Keadilan tersebut berupa keadilan ekonomi dan akses terhadap sumber daya yang merupakan aspek utama dari keadilan sosial. Hal ini berhubungan dengan prinsip dari teori keadilan oleh John Rawls yang menyatakan bahwa kesenjangan ekonomi harus diatur secara jelas agar tidak ada individu yang dihalangi untuk mendapatkan kesempatan yang sama dengan orang lain. Dengan begitu, bank tanah dapat mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia dengan pemberian akses tanah kepada masyarakat, terutama kelompok yang terkendala secara ekonomi. Dengan tanah tersebut, masyarakat dapat mengembangkan usaha pertanian dan ekonomi lokal, meningkatkan pendapatan, dan secara keseluruhan mendukung kesejahteraan ekonomi mereka. Sesuai pada penjelasan tersebut, eksistensi bank tanah di tengah masyarakat merupakan instrumen daripada bangsa Indonesia sebagaimana yang dinyatakan dalam cita-cita UUD 1945 mengenai pencapaian kesejahteraan umum bagi masyarakat Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan mengenai perbandingan pengaturan bank tanah di negara Indonesia yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah serta implementasi dari bank tanah Indonesia dengan Belanda, yaitu:

1. Keberadaan regulasi terkait bank tanah berkaitan secara substansial dengan peraturan perundang-undangan yang dimulai dari hierarki tertinggi, yaitu Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang dikaitkan dengan UUPA, dimana negara diberikan kekuasaan untuk mengatur kepemilikan dan memimpin penggunaan pertanahan. Dalam harapan untuk dapat memenuhi kebutuhan akan tanah negara, maka dibentuk bank tanah sesuai dari amanat dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Dalam menjalankan amanat tersebut, telah lahir Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah yang mengatur mengenai pembentukan badan hukum bank tanah di Indonesia. Bank Tanah memiliki 6 (enam) fungsi, yaitu fungsi perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian tanah. Dalam mencapai fungsi-fungsi tersebut, terdapat 3 (tiga) tahap yang dilakukan oleh bank tanah. Tahap pertama yaitu pengelolaan dan pematangan dari tanah mentah, lalu tanah yang sudah dalam proses pematangan, terakhir bank tanah melakukan pemanfaatan tanah dalam bentuk jual beli, sewa, kerja sama usaha, reforma agraria dan konsolidasi lahan. Implementasi yang berjalan dengan lancar dapat berdampak pada pemanfaatan yang maksimal. Dalam hal tersebut, bank tanah memiliki berbagai aspek dalam pemanfaatan, yaitu untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, konsolidasi lahan, reforma agraria, dan pemerataan ekonomi.
2. Bank tanah mendorong kesuksesan konsolidasi tanah di Belanda, dimana bank tanah menjadi instrumen yang berguna untuk memfasilitasi proses konsolidasi tanah untuk tujuan pengelolaan lahan. Landasan hukum utama yang mendasari sistem bank tanah yang terdesentralisasi adalah Undang-Undang Tentang Perencanaan Kawasan Pedesaan Belanda Tahun 2006 (*Wet ruimtelijke ordening* 2006). Bank tanah Belanda sudah lama diterapkan untuk mendukung lahan pertanian dan pembangunan pedesaan. Setelah desentralisasi diterapkan, pemerintah daerah memiliki prioritasnya masing-masing dalam melakukan fungsi dari bank tanah sesuai dengan kebutuhan. Fungsi tersebut dibagi menjadi 3 (tiga)

bagian, yaitu *exchange land banking*, *financial instrument*, dan *land bank as developer*. Dalam mencapai fungsi tersebut, bank tanah melakukan 3 (tiga) tahapan, yaitu pengumpulan tanah, tahap pengelolaan tanah, dan tahap distribusi tanah. Bank tanah di kedua negara sama-sama bertujuan untuk merencanakan tata ruang, memanfaatkan ruang, dan mengendalikan penggunaan ruang. Pembentukan bank tanah di Indonesia dan Belanda memiliki kesamaan, dimana keduanya bertujuan untuk meningkatkan konsolidasi tanah guna mengoptimalkan produktivitas tanah demi kepentingan masyarakat umum. Khususnya di Belanda, pembentukan bank tanah dilatarbelakangi oleh kebutuhan untuk menyediakan tanah guna meningkatkan produktivitas lahan dan mendukung sektor pertanian.

REFERENSI

- Adrian Sutedi, S. H. (2023). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Amalia, Yona. (2022). *ANALISIS PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP PENGELOLAAN REPONG DAMAR BERKELANJUTAN DI PEKON KOTA BATU KECAMATAN NGARAS KABUPATEN PESISIR BARAT*.
- Aminuddin, Muhammad Abrar, & Burhanuddin, Agussalim. (2023). Potensi Kekayaan Dan Keberagaman Maritim Di Wilayah Papua Dalam Upaya Mendorong Kesejahteraan Rakyat. *Mandub: Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora*, 1(4), 157–176.
- Apriliyanti, Kiki, & Rizki, Darlin. (2023). KEBIJAKAN ENERGI TERBARUKAN: STUDI KASUS INDONESIA DAN NORWEGIA DALAM PENGELOLAAN SUMBER ENERGI BERKELANJUTAN. *Jurnal Ilmu Pemerintahan Widya Praja*, 49(2), 186–209.
- Atikah, Atikah, Tiara, Tiara, & Hartini, Sri. (2023). Analisis Kelayakan Usaha Tahu AS Ditinjau Dari Aspek Produksi, Pemasaran dan Keuangan. *ECo-Buss*, 6(2), 905–916.
- Bambang Sudaryana, D. E. A., Ak, M., Agusady, H. R. Ricky, & SE, M. M. (2022). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Deepublish.
- Hartvigsen, M. (2019). FAO support to land consolidation in Europe and Central Asia during 2002-2018—Experiences and way forward. *FAO Land Tenure Journal*, 1, 2019.
- Karlina Dewi, Maharani. (2023). *Analisis Efektivitas Penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) KC Bekasi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*. Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
- Ngafifi, Muhamad. (2014). Kemajuan teknologi dan pola hidup manusia dalam perspektif sosial budaya. *Jurnal Pembangunan Pendidikan: Fondasi Dan Aplikasi*, 2(1).
- Prabawati, Indah. (2023). Implementasi Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Dalam Rangka Peningkatan Rumah Layak Huni Di Kabupaten Sidoarjo. *Publika*, 2455–2464.
- Rojiun, Muhammad Agung. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 10(2), 738–748.
- Rosana, Mira. (2018). Kebijakan pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan di Indonesia. *Jurnal Kelola: Jurnal Ilmu Sosial*, 1(1).
- Setyaningsih, Emy, Purnomo, Sekar Chairunnisa, Shiddiq, Muhammad, Tobing, Joice Lumban, Listiyanto, Ziko, Dhamayanti, Katherina Irene, Jihanto, M. Vinda Nur, Seran, Vianney Laura, Syafitri, Nur Annisa As, & Saputra, Hendrik. (2023). *Inovasi Teknologi dan Sosial: Untuk Kinerja Bank Sampah Guna Mendukung Gerakan Yogyakarta Zero Sampah*. Asadel Liamsindo Teknologi.
- Sukamara, Nyoman, Putra, I. Gusti Putu Anindya, Santhyasa, I. Komang Gede, Wirawan, Komang, Arimbawa, Wahyudi, Juliarthana, I. Nyoman Harry, Galih, Komang Ayu Sari, Kardinal, Ni G. A. Diah Ambarwati, & Kurniawan, Wayan Damar Windu. (2021). *Dinamika Tata Ruang Dan Keberlanjutan Lingkungan Binaan*. Unhi Press.

- Wijaya, Mendra, Wallang, Muslimin, & Prihatin, Panca Setyo. (2023). Lesson Learn Pengelolaan Sektor Infrastruktur Perumahan di Kawasan Perbatasan Indonesia dan Malaysia. *I-Com: Indonesian Community Journal*, 3(4), 1856–1869.
- Winati, Rahma, Hidayat, Yusuf, & Lutfi, Anas. (2023). Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(1), 25–40.