

## KAJIAN REGULASI PEMBENTUKAN BANK TANAH

SRI UNTARI INDAH ARTATI  
Fakultas Hukum Universitas Trisakti

**Abstract:** *The Land Bank is a special agency (sui generis), an Indonesian legal entity established by the central government and given special authority to oversee land (Article 1 of Law No. 64 of 2021). The concept of a land bank is basically to collect land, especially abandoned land and land directly controlled by the state that has not been utilized, then develop, collect, and give back in accordance with the land use plan. Land Banking also serves as a tool to manage land utilization and use to increase land productivity. By the Government it is intended for long-term use and implements a public land policy. The problems are 1) How is the regulation and concept of Land Bank establishment in Indonesia and 2) How is the use of land that has been collected by the land bank. By using normative research methods, the author aims to discuss these issues. This study concludes that as stated in the mandate of the Preamble and Article 33 of the 1945 Constitution, the establishment of a land bank is the responsibility of the state to create welfare and prosperity for all Indonesian people, and the collected land is used for fundamental purposes for the community and public interest. The author's suggestion is that a detailed regulation be made on the use of land from the land bank and emphasize on several fundamental interests.*

**Keywords:** *Land Bank; Regulation; Land Use.*

**Abstrak:** Bank Tanah merupakan badan khusus (sui generis) yaitu suatu badan hukum Indonesia yang didirikan oleh pemerintah pusat dan diberi otoritas khusus untuk mengawasi tanah (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 64 Tahun 2021). Konsep bank tanah pada dasarnya yaitu mengumpulkan tanah, khususnya tanah terlantar dan tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang belum dimanfaatkan, kemudian mengembangkan, mengumpulkan, dan memberikan kembali sesuai dengan rencana penggunaan tanah. Land Banking juga berfungsi sebagai alat untuk mengelola pemanfaatan dan penggunaan tanah untuk meningkatkan produktivitas tanah. Oleh Pemerintah hal ini ditujukan untuk penggunaan jangka panjang dan menerapkan kebijakan tanah publik. Permasalahannya adalah 1) Bagaimana regulasi dan konsep pembentukan Bank Tanah di Indonesia dan 2) Bagaimanakah penggunaan tanah yang telah dihimpun oleh bank tanah. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, penulis bertujuan untuk membahas permasalahan tersebut. Penelitian ini menyimpulkan bahwa sebagaimana tercantum dalam amanat Pembukaan dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, pembentukan bank tanah merupakan tanggung jawab negara untuk menciptakan kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, dan tanah yang dihimpun tersebut digunakan untuk keperluan yang mendasar bagi masyarakat dan kepentingan umum. Saran dari penulis adalah dibuat pengaturan yang rinci terhadap penggunaan tanah hasil dari bank tanah dan menitikberatkan pada beberapa kepentingan yang mendasar dari masyarakat.

**Kata kunci :** Bank Tanah; Regulasi; Penggunaan Tanah.

### A.Pendahuluan

Gagasan pembentukan Bank Tanah (Land Banking) di Indonesia, bukanlah sesuatu yang baru. Ide ini muncul karena adanya kebutuhan akan lahan siap pakai untuk berbagai kepentingan, misalnya untuk kebutuhan industri. Masalah yang sering muncul terkait tersedianya lahan untuk industri adalah permintaan lahan siap bangun di kawasan industri, lengkap dengan infrastruktur penunjang, seperti jalan dan sarana transportasi lainnya yang mengalami lonjakan. Meningkatnya permintaan lahan untuk pembangunan ini sudah pasti memicu kenaikan harga tanah di wilayah yang dibutuhkan. Di samping untuk keperluan industri, tanah juga dibutuhkan untuk keperluan perkebunan, pertanian, situ buatan dan lain-lain. Disisi lain terdapat beberapa lahan yang dimiliki baik oleh perorangan maupun badan hukum, yang justru tidak dipergunakan sesuai peruntukannya, bahkan diterlantarkan. Padahal sudah di sebutkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa semua hak

atas tanah memiliki fungsi sosial. Hal ini bermakna mengingat konsepsi hukum tanah di Indonesia adalah komunalistik religius, yang menimbulkan konsekuensi bahwa setiap subyek hukum harus menggunakan bidang tanahnya, menjaga kelestariannya dan juga memperhatikan kepentingan bersama.

Mempertimbangkan luas tanah Indonesia yang mencapai 1,919 juta km<sup>2</sup>, dan karena pertumbuhan penduduk yang terus menerus, pemerintah dituntut untuk mampu mengelola tanah untuk menyediakan kebutuhan penduduk Indonesia. Karena kepadatan penduduk yang tinggi dan ketidaksamaan jumlah penduduk di setiap daerah, seperti di Jawa, yang merupakan salah satu daerah terpadat penduduk karena memiliki pusat ibu kota, semakin tinggi pula pemerintah diharapkan sanggup menjamin kesejahteraan bagi masyarakat umum.

Tuntutan kepada pemerintah untuk mampu memberdayakan sebaik mungkin lahan di wilayah Indonesia, merupakan amanah yang termuat dalam dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, bahwa bumi dan air, serta seluruh kekayaan alam yang ada didalam tubuh bumi adalah dikuasai oleh negara untuk kemakmuran masyarakat Indonesia. Yang selanjutnya dituangkan lebih rinci, dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang berisi kewenangan negara untuk mengelola sumber daya alam meliputi mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa serta hubungan hukum antar subyek hukum. Oleh sebab itu sudah seharusnya negara mengatur penggunaan tanah sebijak mungkin. Tidak saja untuk kepentingan saat ini, namun juga untuk kepentingan generasi mendatang. Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan harus secara cermat menyusun rencana tata ruang wilayah yang baik.

Untuk itulah semenjak tahun 2012 untuk mengatasi ketersediaan tanah untuk pembangunan, telah terbit Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum. Undang-undang tersebut tidak hanya mengcover kepentingan publik namun juga sektor privat. Namun peraturan tersebut ternyata belum memenuhi harapan cepatnya ketersediaan tanah untuk pembangunan. Hal ini disebabkan rentan timbulnya kerugian materiil dan non materiil bagi pemegang hak, yang tanahnya dibutuhkan untuk pembanguan. Penyebabnya antara lain proses pembebasan lahan dan nilai ganti rugi yang dianggap belum layak bagi pemegang hak atas tanahnya (Bernhard Limbong, 2014).

Seiring berjalannya waktu, pada pemerintahan sejak tahun 2014, semakin banyak dibutuhkan tanah untuk pembangunan fisik baik di pulau Jawa maupun luar Jawa, sehingga dibutuhkan suatu peraturan yang dapat memenuhi landasan hukum akan penyediaan tanah, yang mudah diterapkan, jelas obyek tanah yang akan disiapkan dan jelas pula proses distribusinya. Pada tahun 2020, telah diundangkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja). Dalam undang-undang tersebut telah diatur secara jelas keberadaan Bank Tanah yang akan memberikan kepada pemerintah aturan yang jelas, tentang bagaimana peran pemerintah untuk mampu secara cepat menyediakan bidang tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum di berbagai sector. Dalam UU Cipta Kerja, Bank Tanah diatur dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 135. Meskipun Bank Tanah menimbulkan kontroversi pada masyarakat, khususnya di kluster bidang pertanahan, namun menurut Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menekankan bahwa kehadiran Bank Tanah sebagai manajer tanah akan memungkinkan mereka untuk membuat strategi pengelolaan tanah untuk mengoptimalkan penggunaan tanah. Selanjutnya, untuk mengimplemetasikan kebijakan Bank Tanah pada UU Cipta Kerja, di terbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Yang menjadi menarik adalah, keberadaan peraturan ini, semakin menimbulkan ketidaksetujuan dan keraguan dikalangan masyarakat apakah lembaga ini merupakan jawaban atas cepatnya penyediaan tanah untuk pembangunan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam tulisan ini akan disorot mengenai: Bagaimana konsep dan regulasi tentang pembentukan Bank Tanah di Indonesia dan Bagaimana penggunaan tanah yang telah dihimpun oleh bank tanah.

## B. Metodologi Penelitian

Jenis penulisan dalam tulisan ini adalah hukum normatif, yang bersifat deskriptif, berupaya untuk menjawab permasalahan dengan menggambarkan seteliti mungkin dari data yang dikumpulkan, data yang digunakan adalah data sekunder yang terkait dengan permasalahan dalam tulisan ini, meliputi bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan seputar Bank Tanah yaitu A) UU Nomor 2 TAHUN 2012. Tentang *Pengadaan Tanah* Bagi Pembangunan Untuk *Kepentingan Umum*, b) UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti *Undang-Undang* Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja ; c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah dan d) Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah, bahan hukum sekunder meliputi buku-buku dan jurnal dan e-jurnal. Data tersebut dikumpulkan melui studi pustaka, dan penelusuran pada website. Data dianalisis secara kualitatif dan disimpulkan menggunakan metode deduktif, sehingga dapat ditarik kesimpulan yang tepat dan menyampaikan saran.

## C. Hasil dan Pembahasan

### 1. Konsep dan Regulasi Tentang Pembentukan Bank Tanah Di Indonesia

Berdasarkan data dari sensus penduduk Indonesia tahun 2020 dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan tingkat pertumbuhan populasi Indonesia. Pada September 2020, sensus penduduk (SP) tahun 2020 mencatat jumlah penduduk Indonesia sebanyak 270,20 juta jiwa. Ini adalah peningkatan yang signifikan dari SP2020 dibandingkan dengan SP2010, seperti yang ditunjukkan pada grafik di bawah, di mana ada penambahan sebanyak 32,56 juta jiwa, atau rata-rata penambahan sebanyak 3,26 juta jiwa per tahun. Dari tahun 2010 hingga 2020, atau dalam kurun waktu 10 tahun, setiap tahunnya ada sekitar 1,25% laju pertumbuhan penduduk. (BPS, 2020)



Sumber: Berita Resmi Statistik, hasil sensus penduduk 2020

Tabel I : Laju pertumbuhan Penduduk Indonesia

Untuk mencapai masyarakat adil dan makmur, maka pemerintah menyusun strategi dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah di wilayah Negara Indonesia. Setelah dipetakan, maka terlihat yang dibutuhkan adalah untuk keperluan pembangunan, seperti kawasan perumahan/perumahan, kawasan industri dan infrastruktur. Seperti yang telah diilustrasikan dalam bagian latar belakang, maka untuk pemenuhan dan ketersediaan tanah siap bangun untuk seluruh sektor yang dibutuhkan, maka diperlukan institusi yang menyediakan tanah untuk pembangunan. Menilik di berbagai negara-negara maju, seperti Belanda, Swedia, Swiss, Amerika Serikat, Australia, Jepang, dan Singapura, lembaga penyedia tanah tersebut telah dan menerapkan kebijakan pertanahan yang efektif, yaitu konsep bank tanah atau *Land Bank* atau *Land Banking*.

**Konsep Pembentukan Bank Tanah**, Walaupun terkenal di banyak negara, istilah "bank tanah" atau *land banking* masih didefinisikan secara berbeda oleh banyak ahli. Di Belanda, dua lembaga publik mempunyai pendapat yang berbeda yang mendefinisikan *bank pertanian untuk membantu sektor pertanian*. Menurut definisi, *land banking* adalah kegiatan manajemen tanah strategis yang mencakup kepemilikan tanah untuk tujuan strategis seperti infrastruktur dan

perluasan kota dan akuisisi struktural dan pengelolaan sementara tanah di wilayah pedesaan oleh lembaga negara yang tidak memihak dengan keinginan untuk meredistribusi dan/atau mengalokasikan kembali tanah tersebut untuk tujuan yang lebih bermanfaat bagi masyarakat. Di Amerika Serikat, menurut Alexander, *land banking* adalah organisasi pemerintah yang berkonsentrasi pada penggunaan tanah yang tidak lagi digunakan dan penipuan pajak menjadi lahan yang produktif.

Pada dasarnya, berbagai definisi masalah bank tanah di atas, sangat mirip dengan definisi Maria S.W Soemardjono, ahli Hukum Agraria tentang bank tanah yaitu sebagai setiap usaha negara untuk mempersiapkan lahan untuk digunakan di masa depan. *Land banking* memiliki berbagai manfaat yaitu (DJKN, 2015): 1) Pengumpulan lahan atau pencadangan lahan (*land keeper*); 2) Pengamanan tanah bagi bermacam-macam kebutuhan pengembangan untuk keperluan mendatang (*land warrantee*); 3) Regulasi lahan (*land purchaser*); 4) penyaluran tanah untuk bermacam-macam keperluan (*distributor of land*)

Negara Belanda sebagai salah satu negara yang memulai bank tanah, Belanda membagi praktiknya menjadi 3 (tiga) katagori, yaitu: 1) *Land banking exchange*; 2) *Financial instrument*; and 3) *Land bank functioning as developer*. Uraian ketiga *land banking* ini yaitu: 1) Dalam kategori perbankan tanah sebagai perbankan pertukaran, perbankan tanah membeli tanah dan kemudian mempertahankannya untuk sementara sebelum diberikan kepada atau ditukarkan dengan pihak ketiga. 2) Perbankan tanah sebagai alat keuangan dilakukan dengan membeli tanah untuk disewakan kepada petani kemudian dalam jangka waktu yang lama. 3) Perbankan tanah sebagai pembangunan biasanya dilakukan oleh sektor swasta.

Pada awalnya, bank tanah digunakan oleh sektor publik, namun, seiring berjalannya waktu, bank tanah saat ini dibagi menjadi 3 (tiga) jenis (DJKN, 2015), yaitu: a) *Bank Tanah Publik*; b) *Bank Tanah untuk Kepentingan Umum*; dan c) *Bank Tanah Publik-Swasta*. Baik kepentingan umum, maupun bank tanah untuk keperluan swasta keduanya melibatkan sektor swasta. Untuk *public-public land bank* melibatkan hanya satu lembaga pemerintah, sedangkan *public private land bank* melibatkan banyak lembaga pemerintah yang aktif mengawasi land bank.

Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum mengatur pengadaan tanah di Indonesia, memastikan bahwa tanah tersedia dan didanai untuk kepentingan umum. Beberapa hal harus dipertimbangkan saat membeli tanah: 1) Konsep penggunaan wilayah; 2) Konsep pengembangan di tingkat pusat maupun daerah; 3) Konsep prioritas; dan 4) Konsep setiap lembaga yang memerlukan lahan. Di samping proyek pengembangan yang dilakukan oleh negara, kesejahteraan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi terus didorong oleh sektor swasta. Industri, perumahan, rumah sakit, mall, pusat perdagangan, pendidikan, dan organisasi swasta lainnya terus berkembang. Untuk memenuhi kebutuhan ketersediaan tanah untuk bisnis publik dan swasta, tanah dan bangunan yang sangat terbatas harus dikelola secara optimal (DJKN, 2015).

Menyimak dari isi Pasal 125 – 142 UU Cipta Kerja serta pada , terlihat bahwa konsep bank tanah adalah proses perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah untuk berbagai sektor pembangunan, yang akan dilaksanakan oleh Badan Bank Tanah yang dibentuk dengan dasar hukum Peraturan Pemerintah nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah. Presiden mendapatkan pertanggungjawaban atas Bank Tanah melalui komite yang diberi wewenang khusus untuk memastikan ketersediaan tanah. (PP No. 64 tahun 2021) : a) Ekonomi keadilan, b) Untuk kepentingan umum, c) Kepentingan sosial, d) Kepentingan pembangunan nasional, e) Pemerataan ekonomi, f) Konsolidasi lahan, dan g) Reforma agraria. Bank Tanah ini berbasis di ibukota negara dan memiliki kantor perwakilan di seluruh Indonesia.

**Regulasi Pembentukan Bank Tanah** Secara strategis, bank tanah berfungsi sebagai pengendali pertanahan nasional, terutama terkait dengan mengendalikan dan memanfaatkan tanah untuk mencapai tingkat kemakmuran yang paling tinggi bagi rakyat. Sedemikian penting kejelasan tentang Bank Tanah dan pelaksanaannya, maka diperlukan pengaturan yang jelas. Berikut diuraikan regulasi yang berhubungan dengan eksistensi land banking saat ini:

**Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.** Keberadaan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diatur dalam Pasal 125-135. Yang diatur adalah sebagai berikut :

1.Regulasi penyusunan *land banking* tercantum pada Pasal 125 ayat (1-3) UU Cipta Kerja yaitu:

3.Bank tanah dibentuk oleh pemerintah pusat.

4.Organisasi khusus yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah adalah badan bank tanah sebagaimana disebutkan pada ayat (1).

5.Kekayaan badan bank tanah adalah kekayaan negara terpisah.

2.Struktur Organ Bank Tanah Dalam Pasal 130

Struktur organ bank tanah terdiri dari:

F.Komite

G.Dewan Pengawas

H.Badan Pelaksana

3.Fungsi Bank Tanah diatur dalam Pasal 125 ayat (4)

“Badan Bank Tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah”

4.Sifat, Tugas serta Wewenang Bank Tanah, dimuat dalam Pasal 127 menyatakan bahwa organisasi bank tanah transparan, akuntabel, dan nonprofit.

5.Sumber Penghasilan Bank Tanah Dalam Pasal 128 yaitu:

7.Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

8.Pendapatan sendiri

9.Penyertaan modal negara dan

10.Sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

6.Hak Pengelolaan Terhadap Tanah yang Dikelola Bank Tanah Dalam Pasal 129 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja: “Tanah yang dikelola oleh Bank Tanah diberikan hak pengelolaan berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai.”

**Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perauran Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.** Setelah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, maka selanjutnya keberadaan bank Tanah masih tetap ini dalam Perpu tersebut. Hingga Perpu tersebut di sahkan menjadi Undang Undang dalam UndangUndang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Bank Tanah diatur dalam Bagian Keempat Pertanahan, Paragraf 1, dari Pasal 125- 142.

1)Legitimasi pembentukan Badan bank Tanah (Pasal 125)

1)Bank tanah dibentuk oleh pemerintah pusat.

2)Organisasi khusus yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah adalah badan bank tanah sebagaimana disebutkan pada ayat (1).

3)Kekayaan badan bank tanah adalah kekayaan negara terpisah.

4)Perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah adalah tugas dari badan bank tanah.

2)Sumber kekayaan bank tanah (Pasal 128)

1)Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;

2)Pendapatan sendiri;

3)Penyertaan modal negara;

4)Sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3)Susunan organisasi bank tanah (Pasal 130)

Badan bank tanah terdiri atas:

1)Komite;

2)Dewan Pengawas; dan

3)Badan Pelaksana.

**Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah,** Peraturan ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Cipta Kerja terkait Bank Tanah, yaitu amanah untuk menyusun Badan Bank Tanah. Dalam Pasal 1 angka (1) disebutkan definisi tentang Badan Bank Tanah yaitu “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.” Salah satu fungsi bank tanah berdasarkan Pasal 3 ayat (1) huruf c PP No 64 tahun 2021 yaitu melaksanakan pengadaan tanah. Dalam Pasal 9 PP Nomor 64 tahun 2021 mengatur bahwa : “Pengadaan tanah sebagaimana yang dimaksud pasal 3 ayat (1) huruf c dilaksanakan melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung”. Fungsi Bank Tanah dimuat pada Pasal 5 hingga Pasal 15 PP Nomor 64 Tahun 2021, sebagai berikut:

- 7)Perencanaan (Pasal 5)
- 8)Perolehan tanah (Pasal 6 sampai 8)
- 9)Pengadaan tanah (Pasal 9)
- 10)Pengelolaan tanah (Pasal 10 sampai 13)
- 11)Pemanfaatan tanah (Pasal 14)
- 12)Pendistribusian Tanah (Pasal 15)

**Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraa Badan Bank Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).** Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah membentuk Bank Tanah. Aturan ini memungkinkan pemerintah untuk membentuk komite Bank Tanah yang terdiri dari Komite, Badan Pengawas, dan Dewan Pelaksana. Bank tanah ini melakukan sejumlah kegiatan untuk memastikan bahwa tanah tersedia untuk tujuan umum, sosial, pembangunan, keadilan pertanahan, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria. Selain dari pada itu, dalam UU Cipta Kerja juga mengamanatkan pembentukan bank tanah ini.

## **2. Penggunaan Tanah Yang Telah Dihimpun Oleh Bank Tanah**

Seperti yang disebutkan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah, lahan yang bisa dihimpun oleh bank tanah adalah tanah yang dihasilkan oleh pemerintah dan berasal dari tanah negara, meliputi yaitu: 1) Lahan bekas hak; 2) Daerah dan tanah terlantar; 3) Lahan dari bekas wilayah hutan; 4) Tanah timbul; 5) Lahan hasil dari reklamasi; 6) Tanah bekas tambang; 7) Lahan pada pulau-pulau kecil; 8) Lahan yang menjadi objek karena pembaruan penataan ruang; dan 9) Lahan yang tidak ada hak di atasnya.

Selain itu dapat berasal dari tanah yang dimiliki oleh pemerintah, badan hukum, perusahaan, atau masyarakat. Bank tanah memiliki tanah-tanah tersebut melalui berbagai cara, seperti membeli, menerima hibah atau sumbangan, menukar, melepaskan hak, atau memperoleh cara lain yang sah. Dalam Pasal 136 UU Cipta Kerja 2023, diuraikan bahwa tanah-tanah yang berhasil dihimpun, maka oleh Bank Tanah disebut sebagai Hak Pengelolaan Bank Tanah.

Hak pengelolaan adalah hak untuk menguasai negara yang diberikan sebagian kepada pemegang haknya. Termuat pada Pasal 138 (1) Penyerahan pemanfaatan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 ayat (2) huruf b dilakukan dengan *perjanjian pemanfaatan tanah*. Kemanfaatan yang dirasakan oleh pihak ketiga, baik sebagian maupun semuanya, hak pengelolaan di atasnya dapat diberikan: 1) hak guna bangunan, 2) hak guna usaha, dan/atau 3) hak pakai sesuai dengan regulasi.

Selama jangka waktu yang ditetapkan dalam ayat (2) untuk hak guna bangunan, hak pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbarui jika telah digunakan dan/atau dimanfaatkan dengan cara yang dimaksudkan sesuai tujuan pemberian hak. Dalam hal hak pengelolaan atas tanah telah berakhir, tanahnya dikembalikan ke hak pengelolaan. Tanah yang telah terhimpun

seperti telah diuraikan pada Pasal 7 PP Nomor 64 Tahun 2021 tersebut, akan digunakan untuk pengembangan tanah, pemeliharaan dan pengamanan tanah; dan pengendalian tanah.

Penyiapan tanah tersebut untuk keperluan (Pasal 11 PP Nomor 2021), yaitu: a) Perumahan dan Kawasan Permukiman; b) Revitalisasi Kota; c) Kawasan Permukiman dan Perumahan; d) Konsolidasi Lahan; e) Pengembangan Kawasan Terpadu; f) Pembangunan Infrastruktur dan Sarana dan Prasarana Lain.; g) Pematangan Tanah Untuk Mempersiapkan Tanah Bagi Tata Kelola Usaha Bank Tanah; dan h) Proyek Strategis Nasional. Melihat luasnya cakupan penyiapan keperluan Bank Tanah, perlu kiranya pemerintah menyimak dari negara-negara maju yang telah sukses menerapkan Bank Tanah, seperti di negara Belanda, lebih menitikberatkan pada kepentingan pertanian. Pemerintah sebaiknya memilih dan memprioritaskan kegiatan pembangunan yang mana akan menggunakan tanah dari bank tanah ini, selain untuk keberhasilan pembangunan, juga memupuk kepercayaan masyarakat.

#### **D.Penutup**

Dapat diambil kesimpulan dari pembahasan tersebut di atas, ialah: Konsep bank tanah bermakna proses perencanaan, pengadaan, perolehan, pengelolaan, pendistribusian dan pemanfaatan tanah untuk berbagai sektor pembangunan, yang akan dilaksanakan oleh Badan Bank Tanah. Bank Tanah diatur dalam Undang-Undang Cipta Kerja Tahun 2021 dan diganti dengan 2023. Tanah yang telah dihimpun dapat digunakan untuk Penyiapan tanah tersebut untuk keperluan (Pasal 11 PP Nomor 2021), yaitu : Revitalisasi Kota, Kawasan Permukiman dan Perumahan, Konsolidasi Lahan, Pengembangan Kawasan Terpadu, Pembangunan Infrastruktur dan Sarana dan Prasarana Lain, Pematangan Tanah untuk Menyediakan Tanah untuk Tata Kelola Usaha Bank Tanah, Proyek Strategis Nasional.

#### **Daftar Pustaka**

- Boedi Harsono, 2013. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Bernhard Limbong, 2014. *Opini Kebijakan Agraria*. Jakarta: PT Dharma Karsa Utama.
- , 2013. *Bank Tanah*. Jakarta: PT Dharma Karsa Utama.
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti *Undang-Undang* Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.
- Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.
- Berita Resmi Statistik hasil sensus penduduk 2020” (Onl-line), diakses 16 Desember 2023, tersedia di: [https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html#:~:text=Hasil%20Sensus%20Penduduk%20\(SP2020\)%20pada,sebanyak%20141%20jiwa%20per%20km2](https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html#:~:text=Hasil%20Sensus%20Penduduk%20(SP2020)%20pada,sebanyak%20141%20jiwa%20per%20km2).