



Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan Pengadaan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Widyarini Indriasti Wardani ^a,

^aFakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia

Abstrak

Hubungan hukum antara tanah dengan pemegang hak terdiri dari tiga subyek hukum yaitu hak bangsa (umum), hak Negara, dan hak perorangan (privat). Kepentingan umum meliputi kepentingan bangsa dan Negara dan/atau kepentingan masyarakat luas dan /atau kepentingan masyarakat banyak/ bersama dan/atau kepentingan pembangunan. Kebutuhan pemerintah terhadap tanah terkait dengan kepentingan umum perlu adanya keseimbangan dengan kepentingan perseorangan (privat) terhadap tanah. Pengaturan Pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diatur dalam UU No 2 tahun 2012 (terakhir) disamping dibentuknya lembaga Bank Tanah yang juga sebagai sarana pemerintah untuk penyediaan, pematangan dan penyaluran tanah untuk penggunaan tanah public ataupun untuk tanah privat untuk kesejahteraan masyarakat, diatur dalam UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Harmonisasi Pengaturan Pengadaan Hak atas Tanah Bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan Lembaga Bank tanah sangat penting agar tidak terjadi perbenturan dalam implementasinya dan pada akhirnya akan menimbulkan masalah di masyarakat.

Kata Kunci: Harmonisasi, Bank Tanah. Pengadaan Tanah, Kepentingan umum.

Abstract

The legal relationship between land and rights holders consists of three legal subjects, namely national rights (general), state rights, and individual rights (private). The public interest includes the interests of the nation and the State and/or the interests of the wider community and/or the interests of the wider community and/or the interests of development. The government's need for land related to the public interest needs a balance with the private interests of the land. Regulations on the procurement of land rights for development for the public interest have been regulated in Law No. 2 of 2012 (last) in addition to the establishment of a Land Bank institution which is also a government facility for the provision, utilization and distribution of land for public land or for private land for the welfare of the community in Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation.

Keywords: Harmonization, Land Bank. Land Acquisition, Public interest

LATAR BELAKANG

Bank tanah merupakan lembaga yang mengatur tentang mengatur perencanaan, perolehan dan pemanfaatan dan peruntukan dan pendistribusian tanah untuk kepentingan masyarakat. Bank tanah diatur dalam Pasal 125-135 UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Untung rugi adanya bank tanah menjadi polemic, mengingat tanah mempunyai posisi strategis dari berbagai aspek mulai dari politik, ekonomi, hukum, sosial sampai pada potensi konflik yang berkepanjangan.

Pengaturan tentang tanah telah diatur dalam Undang Undang No 5 tahun 1960 yang disebut Undang Undang tentang Pokok Pokok Agraria (UUPA) yang lahir pada tanggal 24 September 1960. UUPA sampai hari masih berlaku dan belum terdapat perubahan apapun, salah satu dasar dari UUPA adalah tentang kepemilikan negara atas tanah yang terdapat tiga subyek hukum pemegang hak atas tanah terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh Negara, yang sekaligus menunjukkan tiga bentuk hubungan hukum antara tanah dengan pemegang hak yaitu : a. Merupakan hak bangsa atas tanah (hubungan public) yang bersifat kodrati, tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang melekat dalam harkat dan martabat berbangsa dan bernegara. Hak bangsa atas tanah yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa diatur dalam UUD 1945 (Pasal 33 ayat3) , hak fundamental bangsa yang merupakan salah satu materi hukum konstitusi sebagai normatisasi dari aturan dasar sampai dengan aturan pelaksana yaitu UUPA.

b. Hak Negara sebagai hubungan antara tanah dengan Negara. Tanah yang merupakan hak yang dikuasai Negara sebagai pertanggung jawaban atas eksistensi keluar dan eksistensi kewenangan kedalam . Eksistensi kedalam pemerintah mempunyai hak dan kewenangan untuk mengatur, mengurus, dan mengawasi keseimbangan antar hak-hak atas tanah milik individu masyarakat/bangsa Indonesia.

c. Hak perorangan, merupakan hubungan hukum antara individu dengan tanah. Dalam hukum perdata subyek hukum sebagai pemegang hak atas tanah meliputi perorangan dan badan hukum privat . Jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki ditentukan sesuai dengan peruntukan dan perencanaan pembangunan.

Ketiga bentuk hubungan hukum dengan tanah tersebut menunjukkan adanya tiga subyek pemegang hak atas tanah, yaitu hak bangsa (umum), hak Negara, dan hak perorangan (privat). Hak bangsa penting terkait dengan pengolahan sumber daya alam Negara Indonesia untuk kepentingan kemakmuran rakyat Indonesia bukan kepentingan Negara lain. Hak Negara sangat erat hubungannya dengan hak bangsa yaitu Negara yang mengimplemantasikan hak bangsa baik keluar maupun kedalam harus memberikan keseimbangan antar kepentingan umum dan kepentingan individu. Hak individu / Badan Hukum dengan tanah terkait kewenangan, kewajiban, dan pembatasan serta perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah secara perorangan. Hal ini telah diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya dengan memberikan kepastian hukum dalam kepemilikannya namun tetap memperhatikan kepentingan umum (pasal 6 UUPA, hak atas tanah berfungsi social).

Pengaturan Kewenangan Negara dalam pemanfaatan dan penggunaan tanah telah disebutkan dalam ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA. Pasal tersebut secara prinsip terdapat 3 (tiga) kewenangan Negara yang mengatur a. meliputi menyelenggarakan peruntukan,

penggunaan, persediaan bumi dan ruang angkasa, b. hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, c. hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada Pemerintah Daerah dari masyarakat Hukum Adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut Peraturan Pemerintah.

Hak Negara terhadap tanah telah ditegaskan dalam UUPA bahwa Negara sebatas menguasai tanah tidak dapat memiliki tanah yang diartikan Negara tidak dapat menjual tanah, menggadaikan tanah kepada Negara lain. Kebijakan terkait dengan penguasaan tanah oleh Negara kemudian salah satunya diaplikasikannya dalam RUU Cipta Kerja telah disahkan pada tahun 2020 mengenai Bank Tanah yang tercantum dalam pasal 125 hingga 135 . Pada dasarnya sebelumnya telah diatur dalam beberapa Peraturan Pemerintah dan Undang Undang tentang Pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang juga merupakan pengambil alihan penguasaan tanah oleh Negara yang dimaksudkan untuk kepentingan umum . Disamping itu terdapat beberapa kebijakan tanah dan peraturan yang terkait dengan pengadaan Bank Tanah meliputi pengaturan tanah terlantar, pembatasan kepemilikan tanah pertanian dan non pertanian secara individual, tata ruang dan tata guna tanah, maupun pengaturan hak Ulayat yang merupakan perlindungan bagi masyarakat adat yang telah menguasai tanahnya sebelum lahir negara Indonesia. Beberapa kebijakan pemerintah yang terkait dengan tanah tersebut harus merupakan sistem dan diharapkan dapat saling mewujudkan satu kesatuan dengan tujuan yang sama yaitu kesejahteraan masyarakat. Sebelum kebijakan pemerintah terkait dengan tanah yang berhubungan dengan Bank tanah dapat diwujudkan dan diplikasikan secara baik maka pengadaan Bank tanah sulit untuk dapat dilaksanakan secara maksimal.

Bank tanah pada dasarnya juga merupakan pengambilalihan tanah oleh Negara dengan maksud untuk memberikan kesejahteraan masyarakat dalam arti luas. Pemahaman dalam arti luas yaitu bahwa Negara melalui Bank Tanah melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan , pemanfaatan dan pendistribusian tanah , dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan social, kepentingan pembangunan nasional dan pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria (pasal 125 dan 126 RUU Cipta Kerja). Adapun tanah yang dikelola badan Bank Tanah diberikan Hak Pengelolaan (pasal 129 RUU Cipta Kerja). Berbeda dengan UU No 2 tahun 2012 yang hanya mengatur mengenai Pengadaan Hak Atas Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang terbatas hanya untuk kepentingan umum saja.

Menurut UUPA negara mempunyai hak menguasai atas tanah bukan memiliki hak atas tanah pasal 2 ayat (1), dalam UU Cipta Kerja berdasarkan konsep tentang Bank Tanah dengan pemberian Hak Pengelolaan terhadap tanah yang dikelola Bank Tanah menimbulkan persepsi bahwa Negara adalah pemilik Tanah. Pada sisi lain hak pengelolaan adalah hak atas tanah yang tidak diatur dalam UUPA, walaupun berangkat dari Pasal 2 ayat (4) UUPA tentang penguasaan tanah Negara yang pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-Daerah Swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Menurut UU Cipta Kerja disebutkan diatas hak Pengelolaan dapat

diberikan hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai . Hak-hak atas tanah tersebut dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Selanjutnya terkait dengan pelaksanaan investasi terkait dengan tanah , dapat ditafsirkan pemegang hak pengelolaan bank tanah mempunyai kewenangan yang cukup luas meliputi penyusunan rencana induk yang merupakan hal penting dalam investasi, terkait dengan memberikan kemudahan dalam Perizinan berusaha, melakukan pengadaan tanah (sangat luas sekali kewenangannya) dan juga terkait dengan tarif pelayanan. Terkait dengan tarif pelayanan dalam hak pengelolaan Bank Tanah dapat menimbulkan permasalahan terutama bagi masyarakat yang berhubungan dengan investasi yang diperikan oleh pemerintah.

Pelaksanaan Lembaga Bank Tanah dapat memberikan kemanfaatan dan kesejahteraan bagi masyarakat dan Negara pada umumnya sangat terkait dengan beberapa pengaturan pertanahan baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam aplikasinya. Lembaga Bank Tanah akan dapat memberikan kesejahteraan bagi masyarakat dan Negara apabila beberapa kebijakan dan pengaturan maupun permasalahan yang terkait dengan tanah dapat diaplikasikan dengan baik Beberapa pengaturan yang terkait dengan lembaga Bank tanah tersebut antara lain:

1. Pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
2. Pengaturan tanah terlantar;
3. Pembatasan kepemilikan tanah maksimum baik tanah pertanian maupun non pertanian untuk Badan Hukum dan perseorangan;
4. Pengaturan tentang tata ruang;
5. Pengaturan tentang tata guna tanah;
6. Pengaturan tentang Hak Pengelolaan;
7. Pengaturan tentang hak ulayat.

Apabila beberapa peraturan tentang tanah tersebut sudah berjalan dengan baik secara efektif dan yang belum diatur kemudian diatur serta dapat berjalan secara baik maka lembaga Bank tanah dapat secara maksimal dapat memberikan kemanfaatan dan kesejahteraan bagi bangsa dan Negara. Berkaitan dengan permasalahan diatas maka penulis bermaksud membahas salah satu pengaturan tanah yang berhubungan dengan Bank Tanah beserta keterkaitan dengan pengaturan mengenai tanah terlantar yaitu tentang : “Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan Pengadaan Hak atas Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Setelah berlakunya RUU Cipta kerja ”

Pembahasan Lembaga Bank tanah terkait dengan beberapa peraturan tentang tanah akan dibahas yang berkaitan dengan Pengadaan Hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

MOTODE PENELITIAN

Pembahasan mengenai Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menggunakan metode pendekatan Yuridis normative yaitu pembahasan yang diambil dari materi atau bahan-bahan dari kepustakaan meliputi jurnal, literature yang terkait dan peraturan perundang-undangan .

Spesifikasi penulisan pembahasan adalah diskriptif analitis, sumber data diambil dari data sekunder dengan analisis data secara kualitatif.

PEMBAHASAN

A. LEMBAGA BANK TANAH

Bank Tanah berasal dari kata Land Banking yang merupakan penyediaan dan pencadangan tanah oleh pemerintah yang nantinya akan digunakan oleh pemerintah untuk pembangunan dan kepentingan umum/ masyarakat. Perkembangan Bank tanah dimulai di beberapa Negara barat sejak tahun 1700 yang kemudian diikuti oleh beberapa negara Asia. Adapun pengertian Bank Tanah diberikan oleh beberapa pakar hukum, antara lain Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Prof Dr Maria S.W Sumardjono, SH MH mengatakan bahwa Bank Tanah merupakan setiap kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari. Menurut Evans, Bank Tanah diartikan sebagai pengadaan tanah sebelum pembangunan baik oleh perusahaan konstruksi atau oleh pemerintah pusat atau daerah atau instansi mereka. Menurut Alexander, menjelaskan bahwa Bank Tanah adalah proses atau kebijakan dimana pemerintah daerah memperoleh kelebihan property dan mengubahnya menjadi penggunaan produktif atau menahannya untuk tujuan public strategis jangka panjang. Disamping itu pemahaman Bank Tanah juga dikembangkan secara khusus sebagai lembaga pemerintah untuk meningkatkan perekonomian pedesaan. “ Menurut Wilson.J menyebutkan bahwa Bank Tanah adalah lembaga keuangan pemerintah yang diberi mandate untuk memacu pembangunan pedesaan, dengan misinya memajukan pertumbuhan dan kesejahteraan khususnya di pedesaan”¹.

Latar belakang munculnya Lembaga Bank tanah adalah berangkat dari pemikiran bahwa jumlah tanah tetap, sedangkan jumlah penduduk meningkat luar biasa, kemudian harga tanah tidak terkendali terutama daerah protocol /strategis, negara membutuhkan tanah untuk pembangunan sebagai sarana untuk memenuhi fasilitas-fasilitas umum semakin sulit untuk dapat dipenuhi, sedangkan bagi rakyat menengah kebawah karena sulit menjangkau harga tanah di perkotaan maka semakin tergeser ke pinggir perkotaan. Berdasarkan permasalahan tersebut, Negara yang mempunyai kewenangan mengatur penguasaan tanah seperti yang tercantum dalam pasal 2 ayat (2) poin 1 yaitu “ Negara mengatur dan menyelenggaraan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa menimbulkan gagasan untuk membentuk lembaga bank tanah”. Penguasaan Negara terhadap tanah menyebabkan “ Campur tangan pemerintah dalam penyelenggaraan Bank tanah sangat diperlukan sebagai penyedia tanah guna keperluan public dan kesejahteraan masyarakat”. Fungsi Bank Tanah dalam suatu negara menjadi sangat penting dalam pengendalian pengaturan penguasaan tanah oleh masyarakat baik perorangan maupun Badan Hukum juga oleh pemerintah “Land Banking sebagai manajemen pertanahan biasa diterapkan di banyak Negara untuk keperluan konsolidasi tata ruang pertanahan, mengendalikan gejolak harga tanah, mengefektikan manajemen pertanahan, mencegah

¹ Notarymagazine.com.....Land,Meraba tujuan dan fungsi Bank Tanah, a9 Nov 2020n, diunduh tanggal 16 Januari, jam 22.10

terjadinya pemanfaatan yang tidak optimal maupun pengembangan tata perkotaan yang baru.”²

Pemanfaatan Bank Tanah sebagai lembaga pemerintah yang dimaksudkan untuk meningkatkan perekonomian masyarakat secara menyeluruh maka fungsi Bank Tanah mempunyai fungsi yang sangat luas.³ “Menurut fungsinya lembaga Bank Tanah terdiri dari lembaga Bank tanah umum (general land banking) dan lembaga bank tanah khusus (special atau project land banking). Lembaga bank tanah umum meliputi kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh badan pemerintah untuk menyelenggarakan penyediaan, pematangan, dan penyaluran tanah untuk semua jenis penggunaan tanah public atau tanah privat tanpa ditentukan terlebih dahulu penggunaannya, dengan tujuan untuk mengawasi pola perkembangan daerah perkotaan dan/atau mengatur harga tanah dan/atau memperoleh capital gains dari nilai lebih sebagai akibat investasi public dan/atau mengatur penggunaan tanah, termasuk mengenai waktu, lokasi, jenis dan skala pengembangannya. Sedangkan kegiatan bank tanah khusus meliputi: penyediaan tanah untuk pembaharuan daerah perkotaan, pengembangan industry, pembangunan perumahan menengah/ sederhana/ sangat sederhana, dan pembangunan berbagai fasilitas umum (yang sering disebut dengan advance land acquisition)”.

Fungsi Bank Tanah diberikan oleh pemerintah melalui Kementerian Keuangan secara rinci meliputi kepentingan administrasi pertanahan terkait dengan informasi lahan atau tanah, kepentingan perlindungan tanah untuk kebutuhan pembangunan nasional, kepentingan kestabilan harga tanah kepentingan pendistribusian secara adil secara luas. Hal ini dikemukakan oleh Kemenkeu, bank tanah memiliki beberapa fungsi yang terkait dengan berbagai macam kebutuhan dan kepentingan yaitu :”

- a. Penghimpun tanah atau pencadangan tanah (land keeper) sebagai media pengembangan data, administrasi, dan menyediakan informasi mengenai lahan atau pertanahan.
- b. Pengamanan tanah untuk berbagai kebutuhan pembangunan di masa akan datang (land warrantee) atau mengamankan tanah agar nantinya bisa digunakan secara optimal.
- c. Pengendali tanah (land purchaser) sebagai penguasa tanah yang menetapkan harga tanah sesuai dengan nilai pakai dan bangunan (PBB);
- d. Pendistribusian tanah untuk berbagai keperluan pembangunan (land distributor) dan menjamin distribusi tanah berlangsung adil dan sesuai dengan kesatuan nilai tanah, mengamankan perencanaan, penyediaan dan distribusi tanah.”

Adapun Pengelolaan atau pelaksanaan Land Banking pada dasarnya pihak pemerintah sebagai pengelolaannya, namun terdapat yang melibatkan pihak swasta dan ada yang tidak melibatkan pihak swasta. “ Pengelolaan land banking secara garis besar dibedakan menjadi 3 (tiga) tipe yang masing-masing terkait dengan keterlibatannya pihak pemerintah, dan pihak swasta yaitu :⁴” a. The Public Land Bank; The Public-Public Land Bank dan The Public Private Land Bank.. Pada The Public Land Bank maupun The Public-Public Land Bank, pihak yang terlibat di dalamnya hanya berasal dari Lembaga pemerintah, dengan

² [Djkn.kemenku.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAH-LAND-BANK](http://djkn.kemenku.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAH-LAND-BANK), diunduh 9 Juni 2021

³ (Flechner;1974) dikutip oleh Maria SW Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, hal 229, Kompas, Jakarta, 2008.

⁴ Ibid Djkn. Kemenko.Co.id

perbedaan untuk tipe the public land bank hanya melibatkan 1 (satu) lembaga pemerintahan, sedangkan pada tipe the public-public land bank terdapat beberapa lembaga pemerintah yang terlibat aktif dalam pengelolaan land Bank tersebut. Adapun pada tipe the public –private maupun private land bank keduanya telah melibatkan sector swasta sebagai pemegang saham pada land bank dimaksud sehingga tujuan dari land bank tersebut sepenuhnya mencari keuntungan. “

Berkaitan dengan Lembaga Bank Tanah di Indonesia , terkait dalam UU Cipta kerja UU No 11 tahun 2020 pasal 173 ayat 2 disebutkan yakni, “terkait pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional dapat dilakukan dengan Badan Usaha” Badan Usaha tersebut yang dimaksud perlu penjelasan yang lebih rinci apakah hanya BUMN dan BUMD ataukah juga termasuk badan usaha non BUMN. Hal ini terkait pihak swasta dapat melakukan pinjaman sebagai dana talangan dalam rangka pengadaan lahan serta juga pemerintah menyediakan seluruh perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan proyek pemerintah. Penjelasan tersebut termaktub dalam substansi klaster dam UU Cipta Kerja yang dijelaskan dalam pemerintah menyediakan lahan berupa tanah atau kawasan hutan dalam suatu proyek adalah memepertimbangkan kemampuan keuangan Negara dan kesinambungan fiscal maka pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta apabila tidak tersedia anggaran pemerintah. Berdasarkan pengaturan dalam UU Cipta Kerja tersebut maka Lembaga Bank Tanah di Indonesia masih bersifat ambigo, apakah termasuk The Public Land Bank atau The Public Private Land Bank.

Adapun terkait dengan fungsi Lembaga Bank Tanah di Indonesia maka termasuk dalam kategori yang umum dan khusus, dikarenakan lembaga Bank tanah disamping untuk penyediaan lahan investasi juga untuk pembangunan industry, pembangunan perumahan rakyat baik yang sangat sederhana/sederhana dan juga untuk fasilitas umum. Penyediaan tanah/lahan dalam Lembaga Bank Tanah sangat terkait dengan pengadaan tanah oleh pemerintah terdapat 3 bentuk a. Pengadaan tanah yaitu Inventarisasi tanah atau lahan yang bermasalah yang seharusnya diambil alih oleh pemerintah misalnya tanah bekas HGU, tanah terlantar, tanah fasos/fasum yang diserahkan developer, tanah asset BPN, tanah asset BUMD/BUMN yang belum digunakan, asset Kementrian/ Pemda, tanah Negara dari pencabutan hak dan tanah Negara yang berasal dari pembebasan tanah, b. Penyediaan tanah/lahan yang direncanakan untuk pembangunan baik jangka pendek atau jangka panjang dan dibutuhkan adanya pembebasan tanah dan c. Pengadaan tanah/lahan sarana investasi atau untuk rencana pembangunan yang jauh kedepan.

Penyelenggaraan Bank tanah di Indonesia sesuai dengan apa telah diatur dalam UU No 11 tahun 2020 UU Cipta Kerja apabila dibandingkan dengan Negara lain yang telah melaksanakan Bank Tanah jauh sebelum Indonesia tidaklah jauh berbeda.”⁵ Mekanisme penyelenggaraan Bank tanah secara umum perlu diperbandingkan penyelenggaraan Bank Tanah di Belanda yang menganut sistem Civil Law dan Amerika serikat yang menganut sistem Common law. Mekanisme penyelenggaraan Bank Tanah di Negara Belanda terdiri dari 3 (tiga tahapan) yaitu (1) tahap pengumpulan tanah; (2) tahap pengelolaan tanah; (3) tahap distribusi tanah, penyelenggaraan Bank Tanah di Amerika Serikat juga terdiri 3 tahapan : (1) tahap pengumpulan atau pengambilalihan tanah-tanah terlantar atau sitaan-sitaan Pajak; (2) tahapan pengelolaan tanah; (3) tahap penggunaan kembali tanah.” Mekanisme penyelenggaraan Bank Tanah menurut UU Cipta Kerja di Indonesia, menurut pasal 125 ayat

⁵ <https://Ejournal.unuja.ac.id/indexphp> ,Fatima Al Zahra, Universitas Nurul Jadid hal 27, diunduh tgl 17 Juni 2021

3, disebutkan bahwa Badan Bank Tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Kemudian disebutkan dalam pasal 129 UU Cipta Kerja, bahwa tanah yang dikelola bank tanah diberikan hak pengelolaan. Hak Pengelolaan adalah sebagian dari tanah Negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) yang dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan, sehingga dapat diartikan bahwa Lembaga bank tanah merupakan salah satu subyek dari pemegang Hak pengelolaan menurut UU Cipta Kerja.

Berkaitan dengan penyelenggaraan lembaga bank tanah di Indonesia, sistem penyelenggaraannya menggabungkan penyelenggaraan Bank tanah di Negara Belanda dan penyelenggaraan Bank Tanah di Amerika Serikat. Hal ini dapat diketahui dari sistem penyelenggaraan dalam pasal 125 ayat 3 UU No 11 tahun 2020, tahap pengumpulan data meliputi perencanaan, perolehan dan pengadaan, namun disamping itu UU No 11 tahun 2020 juga mengatur tentang pengambilalihan tanah terlantar dalam pasal 180. Pengadaan Bank tanah melalui pengambilalihan tanah terlantar. UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dalam pasal 180 terdapat penegasan tentang tanah terlantar yaitu apabila hak, izin, atau konsesi atas tanah atau kawasan yang sengaja tidak diusahakan atau diterlantarkan pemiliknya dalam jangka waktu dua tahun sejak diberikan akan dikembalikan kepada Negara. Hal ini diperlukan pengaturan lebih lanjut tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yang juga mengatur mengenai obyek kawasan tanah terlantar serta obyek tanah terlantar. (telah disusun RPP tersebut pada 8 Januari 2021 sebanyak 8 Bab dan 45 pasal) walaupun untuk aplikasinya masih diperlukan pengkajian yang lebih sangat mendalam dikarenakan selalu terkait dengan pengaturan-pengaturan pertanahan yang lain seperti tentang Tata Ruang, Tata Guna Tanah, yang berhubungan dengan kawasan industry, pertambangan, perkebunan, dan pariwisata. Adapun pengaturan dan implementasi tentang tanah terlantar belum dilaksanakan secara maksimal. Tanah terlantar merupakan obyek dari pengadaan tanah dari lembaga Bank tanah di Indonesia yang didalamnya terdapat HM, HGU, HGB, Hak Pakai. Penentuan dua (2) tahun sebagai penetapan tanah terlantar sejak diberikan hak apabila tidak diusahakan atau diterlantarkan perlu dikaji kembali mengingat terdapat beberapa pengaturan mengenai jangka waktu tanah terlantar :

- a. PP 11/2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah Terlantar menentukan 3 (tiga) tahun untuk menetapkan tanah terlantar sejak diterbitkannya HM, HGU, HGB, HPakai atau sejak berakhirnya izin/ keputusan/ surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang. Penentuan 3 (tiga) tahun ini didahului melalui proses peringatan 1 bulan, apabila diabaikan diberi jangka waktu 1 bulan untuk peringatan ke 2, selanjutnya diberi peringatan ke 3, apabila tetap diabaikan maka akan ditentukan sebagai tanah terlantar.
- b. Pasal 24 ayat 2 PP 24 thn 1997, menentukan jangka waktu 20 (dua puluh) untuk menetapkan tanah terlantar atau diterlantarkan. Pasal tersebut menyebutkan dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian atau permohonan sertifikat hak atas tanah, maka alat-alat pembuktian dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh tahun) atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon sertifikat hak atas tanah, dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikat baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, yang diperkuat dengan saksi dan tidak ada yang merasa keberatan dengan kepemilikan tersebut oleh masyarakat hukum atau desa/ kelurahan atau pihak-pihak lain.
- c. Pasal 1963 KUH Perdata (Burgelijk Wetboek) menentukan jangka waktu 20 (dua puluh) dan 30 (tiga puluh) tahun untuk menetapkan tanah terlantar atau diterlantarkan.

Pasal tersebut menegaskan bahwa siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak (tanah), memperoleh hak milik di atasnya dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama duapuluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, dengan tidak dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.

- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tgl 10 Januari 1957, Nomer 210 /K/Sip/1955, menentukan jangka waktu 25 (dua puluh lima) untuk menetapkan tanah terlantar atau diterlantarkan. Gugatan dinyatakan tidak diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan (mentelantarkan) sawahnya selama 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya.

Tanah terlantar merupakan hal penting dalam pengadaan lembaga Bank tanah di Indonesia, dengan ditegaskannya dalam pasal 180 UU No 11 tahun 2020 tentang UU Cipta Kerja sehingga perlu diimplementasikan secara maksimal agar tidak terjadi sengketa tanah dikemudian hari terutama untuk daerah-daerah yang masih kuat nilai-nilai komunalnya.

Lembaga Bank tanah diadakan sebagai sarana untuk pembangunan secara menyeluruh tujuan pembangunan jangka panjang, sehingga akan melibatkan beberapa permasalahan, peraturan/ kebijakan maupun yang belum diatur terkait dengan pertanahan dan dibangun menjadi Kebijakan secara menyeluruh dalam pengolahan tanah di Indonesia.

Hubungan lembaga Bank Tanah dengan Pengadaan Hak atas Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum sangat erat bahkan sangat terkait dikarenakan kedua kebijakan tersebut merupakan kebijakan Negara terkait dengan pengadaan tanah yang tujuannya untuk memberikan kesejahteraan bagi masyarakat. Kebijakan Lembaga Bank Tanah baru muncul setelah adanya UU No 11 tahun 2020 tentang UU Cipta Kerja namun diperlukan kebijakan-kebijakan baru agar tidak berbenturan dengan UU Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah diatur dalam UU No 2 tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya Per Pres No 71 tahun 2012.

B. HARMONISASI LEMBAGA BANK TANAH DENGAN PENGATURAN PENGADAAN HAK ATAS TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SETELAH BERLAKUNYA UU CIPTA KERJA

Pengaturan mengenai pengadaan Hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diatur oleh pemerintah dengan mengalami beberapa kali perubahan dikarenakan pemerintah berusaha menghormati, melindungi, kepemilikan hak atas tanah perseorangan sehingga terdapat keseimbangan antara kepentingan pemerintah dan kepentingan individu. Beberapa peraturan tersebut antara lain :

UU No 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya., suatu peraturan yang melegalkan pemerintah mencabut kepemilikan hak atas tanah dengan alasan, untuk kepentingan bangsa, Negara dan rakyat dimaksudkan atau dipergunakan untuk pembangunan. Pemberian ganti rugi disebutkan diberikan dengan layak dalam pasal 6 yang disebutkan, "pemberian ganti kerugian yang sepadan dengan yang memberi hak". Pemberian ganti kerugian dengan layak, didasarkan atas nilai nyata/ sebenarnya yang tentunya tidak sama dengan harga umum dan ditetapkan oleh pemerintah atas usul panitya penaksir.

Kemudian dikeluarkan beberapa peraturan dibawah Undang Undang yang terkait dengan "pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum" yaitu :

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, Inpres No 9 tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, Keppres 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden No 36 tahun 2005 dan Peraturan Presiden No 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan yang terakhir dikeluarkan UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sampai sekarang masih berlaku beserta PP 71 tahun 2012 yang beberapa kali mengalami bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, misalnya yang diberitakan dalam "Antara News bahwa warga dari tiga desa yaitu Desa Gunung Sugih, Gunung Sari dan Desa Seputih Jaya di Kabupaten Lampung Tengah yang terkena pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera (JTTS) di Provinsi Lampung menolak nilai ganti rugi yang ditetapkan Penilai (*Appraisal*), karena dirasa tidak layak dan tidak adil serta tidak sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan per Undang-Undang yang berlaku. Warga menilai, Tim Penilai (*Appraisal*) telah menentukan harga secara sepihak dan tertutup serta tidak adanya musyawarah dalam penentuan harga lahan untuk JTTS tersebut sesuai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (UU No 2 thn 2012). Kondisi tersebut menggabarkan prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah mengaturnya."⁶ Disamping itu adanya permasalahan seperti yang terjadi "di Lampung juga terjadi di kota Malang, yang diberitakan di harian Kompas yaitu, bahwa sebanyak 63 KK terdampak pengadaan tanah pembangunan jalan tol Malang – Pandaan di Kelurahan Madyopuro, Kecamatan Kedung Kandang, Kota Malang menolak nilai ganti rugi sebesar 3,9 juta per meter persegi Kasus tersebut menyebabkan sebanyak 63 KK telah melayangkan gugatannya terhadap 87 bidang tanah terdampak, yang saat ini di pengadilan telah sampai pada tingkat Banding. Berkaitan dengan kasus tersebut, pemerintah Kota Malang berencana mengusulkan pemindahan lokasi pembangunan pintu Tol Malang-Pandaan ke Kelurahan Buring atau sekitar GOR Ken Arok Kota Malang."⁷ Permasalahan-permasalahan tersebut menunjukkan perlu adanya kebijakan baru terkait dengan pengadaan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bank Tanah menjadi solusi bagi pemerintah dengan memasukan dalam beberapa pasal dalam UU Cipta Kerja No 11 tahun 2020.

Beberapa perbedaan antara UU NO 12 tahun 2012 dengan RUU Cipta Kerja adalah terkait dengan penambahan lahan yang dikategorikan untuk kepentingan umum, prosedur pemberian ganti rugi dan pemberian lahan untuk pemukiman kumuh bagi yang terkena penguusuran akibat adanya pembangunan.

Kategori tanah/ lahan yang dikategorikan sebagai "kepentingan umum" dalam UU No 12 tahun 2012 telah ditetapkan meliputi tanah untuk pertahanan dan keamanan umum, sarana dan prasarana umum baik laut maupun darat, fasilitas social, ekonomi, kesehatan, telekomunikasi informasi, pendidikan, olahraga, budaya, ruang public, hijau dan pariwisata telah dirinci dengan lengkap. Menurut "Undang Undang Cipta Kerja kategori tanah untuk kepentingan umum " apa yang ada didalam UU No 2 tahun 2012 ditambah dengan 6 (enam) Kawasan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah,

⁶ Ibid, <https://ejournal.unuja.ac.id/index.php>, Fatima Alzahara, hal 22

⁷ Andi Hartik, "Pembebasan Lahan Berlarut, Malang Usulkan Pemindahan Proyek Pintu Tol Malang – Pandaan", <http://regional.kompas.com/read/2016/09/30/0703244/pembebasan.lahan.berlarut.malang.usulkan.peminda-han.proyek.pintu.tol.malang-pandaan>, diakses 20 Juni 2021

Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah yang meliputi Kawasan Industri hulu dan hilir minyak dan gas, Kawasan ekonomi khusus, Kawasan Industri, Kawasan Pariwisata, Kawasan Ketahanan pangan, dan Kawasan pengembangan teknologi.

Perluasan pemahaman mengenai “Kepentingan Umum” menimbulkan semakin luas Negara dapat menguasai tanah-tanah rakyat dan lebih banyak diprioritaskan untuk tanah-tanah sebagai pengembangan investasi, meliputi investor tambang, pariwisata dan ekonomi khusus. Pengembangan investasi sangat dibutuhkan untuk meningkatkan ekonomi Negara yang pada akhirnya untuk kepentingan rakyat. Kesejahteraan rakyat seharusnya meningkat dengan adanya investasi, bukan menyengsarakan rakyat dengan kehilangan tanahnya. Investor sebagai yang berekonomi kuat seharusnya menyewa tanah rakyat sehingga keseimbangan antara investor dan kepentingan rakyat harus diperhatikan.

Adapun perubahan prosedur pemberian ganti rugi yang sering disebut dengan ganti untung, antara Pasal 36 UU No 2 tahun 12 dengan UU Cipta Kerja terdapat perbedaan terkait dengan jumlah pasal dan tentunya pengaturannya, yaitu dari 3 pasal menjadi 5 pasal. Penambahan menjadi lima pasal tersebut pada prinsipnya memasukan penilai atau aprisal untuk ikut bermusyawarah dengan pihak yang berhak mendapat ganti rugi. Hal ini diatur dikarenakan agar tidak terjadi konflik antara pemilik lahan/tanah dan penilai yang sebelumnya sering terjadi. Sehingga walaupun sudah di nilai oleh aprisal tetap harus dimusyawahkan kembali dengan pemilik lahan/tanah..Lebih rincinya dapat dikemukakan prosedur tata urutannya meliputi: Penetapan lokasi lahan/ tanah yang telah diumumkan lembaga Pertanahan dinilai oleh Penilai yang sifatnya final dan mengikat terkait dengan besarnya nilai ganti kerugian. Besarnya nilai ganti kerugian merupakan dasar untuk menetapkan Bentuk Ganti Kerugian. Kemudian musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan oleh Ketua pelaksana Pengadaan Tanah bersama Penilai dan para pihak yang berhak ganti kerugian lahan/tanah.

PP 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan peraturan baru yang sekaligus mencabut Peraturan Presiden No 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara RI Tahun 2012 No 156). Perubahan tersebut disebabkan karena adanya omnibus law UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang merubah UU No 12 tahun 2012, Maksud dan tujuannya adalah untuk melakukan penyederhanaan aturan, penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, peningkatan ekosistem investasi dan percepatan Proyek Strategis Nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja. Perubahan-perubahan dalam PP 19 tahun 2021 tersebut meliputi: Memberikan penambahan beberapa jenis pembangunan yang dimaksudkan untuk kepentingan umum, terkait dengan perlindungan hutan maka pemerintah mengupayakan percepatan pengadaan tanah penyelesaian status kawasan hutan, juga untuk meningkatkan pembangunan masyarakat dipercepat pengadaan tanah kas desa, tanah wakaf dan tanah asset, lembaga Pertanahan yang berperan penting dalam pengadaan tanah diharapkan keterlibatan membantu dalam penyusutan dokumen perencanaan pengadaan tanah, adanya penambahan jangka penetapan lokasi agar lebih baik hasil pelaksanaannya, adapun penitipan ganti rugi atau konsinyasi masih diatur seperti peraturan pengadaan hak atas tanah sebelumnya.

Staf khusus dan Juru Bicara Kementrian ATR/ BPN Teuku Taufiqulhadi menegaskan tidak ada pasal dalam UU Omnibus Law Cipta kerja yang membenarkan pemerintah dapat merampas milik rakyat. Penegasan tersebut juga terkait dengan ganti rugi tanah, yaitu pemerintah tidak akan mendegradasi praktik yang telah berlangsung sekarang, adapun harga

tanah yang dibayar berkisar antara dua hingga empat kali harga pasar. Dikatakan “ Inilah yang memungkinkan kita membangun tol, pelabuhan, bandara, kereta api dan berbagai infrastruktur lain tanpa gejolak dan tanpa penolakan”. Taufik menjelaskan lebih lanjut, bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pasal 121 UU Cipta Kerja sama sekali tidak mengubah makna dan cara penguasaan oleh pemerintah dari UU sebelumnya yaitu UU No 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam UU Cipta Kerja, jika terdapat lahan dan rumah rakyat yang bersertifikat akan ditetapkan untuk kepentingan umum, sebelum rencana pembangunan fasilitas umum itu dilaksanakan, akan dilangsungkan konsultasi public terlebih dahulu . “ Jika masyarakat pemilik lahan atau rumah yang bersertifikat itu belum sepakat, maka tidak boleh pemerintah membangun proyek umum apapun di atas lahan rakyat tersebut (Antara, 19/10 2020).⁸” Kesepakatan lokasi dengan pihak yang berhak dan pengelola barang dan pengguna barang sangat penting yang harus didapat melalui konsultasi public terlebih dahulu.

Pertimbangan dikeluarkannya PP 19 tahun 21 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan umum adalah dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 123, Pasal 173, dan Pasal 185 huruf b Undang Undang No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja . Pasal 123 UU Cipta Kerja menyatakan bahwa nilai ganti kerugian bersifat final dan mengikat dan tim penilai mendampingi saat musyawarah. UU No 2 tahun 2012 mengatur tentang pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum melalui 4 tahap yaitu 1. Perencanaan, 2. Persiapan, 3. Penyerahan hasil dan 4. Pelaksanaan. Pada hal ini PP 19 tahun 2021 menegaskan bahwa tahapan perencanaan merupakan kewenangan instansi yang membutuhkan pengadaan tanah, tahap Persiapan merupakan kewenangan Pemerintah Daerah, sedangkan tahap Pelaksanaan (terkait penyerahan hasil) merupakan tugas pokok dari Kementerian ATR/BPN. Nurhadi Putra sebagai Direktur Bina Pengadaan dan Pencadangan Tanah Direktorat Jendral Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan mengatakan nilai ganti kerugian adalah layak dan adil, obyek penilaian adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah , bangunan, tanaman , serta benda yang berkaitan dengan tanah yang merupakan kerugian fisik langsung dan dinilai berdasarkan harga pasar. Adapun” kerugian yang non fisik meliputi kehilangan pekerjaan, bisnis/alih profesi, kerugian emosional (solatollium), dan kerugian karena sisa tanah dan non fisi Terkait dengan kerugian fisik dan non fisik dan masa tunggu diharapkan nilai ganti kerugian tidak lebih rendah dari nilai properti.”⁹

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan tentang Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan Pengadaan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Setelah berlakunya UU Cipta maka dapat disimpulkan :

Bank Tanah merupakan Lembaga baru yang akan dilaksanakan oleh pemerintah dengan dimasukkannya dalam UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang telah disahkan

⁸ Kompas. Com , Taka da Pasal UU Cipta Kerja Rampas tanah Rakyat, diunduh 21 Juni 2021

⁹ Ppid.atrbpn.go.id, diunduh 21 Juni 2021

oleh pemerintah. Lembaga Bank Tanah tersebut merupakan upaya pemerintah dalam rangka untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui salah satunya penambahan kriteria kepentingan umum dalam UU No 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Hak Atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, meliputi kewenangan kawasan Industri hulu dan hilir minyak dan gas, kewenangan Ekonomi Khusus, kewenangan Industri, Kewenangan Pariwisata, kewenangan Ketahanan Pangan dan kewenangan Pengembangan teknologi oleh pemerintah. Berkaitan dengan pemberian ganti kerugian UU Cipta kerja menambahkan adanya musyawarah antara Pelaksana pemberian ganti kerugian, penilai dan kepada para pihak yang berhak. Ganti kerugian benda yang berkaitan dengan tanah yang merupakan kerugian fisik langsung dan dinilai berdasarkan harga pasar. Adapun kerugian yang non fisik meliputi kehilangan pekerjaan, bisnis/alih profesi, kerugian emosional (solatolium), dan kerugian karena sisa tanah dan non fisik. Terkait dengan kerugian fisik dan non fisik dan masa tunggu diharapkan nilai ganti kerugian tidak lebih rendah dari nilai properti.

Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan pengadaan hak Atas tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum telah dilaksanakan oleh pemerintah dengan cara mensinkronisasikan UU Nomer 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Hak Atas Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum dengan UU Nomer 11 tahun 2020 tentang Cipta kerja, yaitu dengan dikeluarkannya PP Nomer 19 tahun 2021 berisi tentang pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum melalui 4 tahap yaitu 1. Perencanaan, 2. Persiapan, 3. Penyerahan hasil dan 4. Pelaksanaan. Pada hal ini PP 19 tahun 2021 menegaskan bahwa tahapan perencanaan merupakan kewenangan instansi yang membutuhkan pengadaan tanah, tahap Persiapan merupakan kewenangan Pemerintah Daerah, sedangkan tahap Pelaksanaan (terkait penyerahan hasil) merupakan tugas pokok dari Kementerian ATR/BPN.

Saran

1. Pelaksanaan Lembaga Bank Tanah berkaitan dengan beberapa peraturan terkait dengan kebijakan pertanahan, misalnya pembatasan kepemilikan hak atas tanah baik yang pertanian maupun non pertanian, pengaturan tata ruang , pengaturan tata guna tanah, kebijakan tanah ulayat dan tanah terlantar, hal ini perlu ditinjau masing-masing kebijakan tersebut beserta implementasinya.
2. Politik hukum pertanahan pemerintah sangat mempengaruhi pelaksanaan lembaga Bank Tanah sehingga dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuan adanya lembaga Bank tanah yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, tidak untuk kepentingan kelompok masyarakat tertentu.
3. Pengadaan Hak atas Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berkaitan dengan Lembaga Bank Tanah masih perlu diselaraskan dalam implementasinya di masyarakat agar tidak banyak menimbulkan permasalahan

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media Publishing, Malang
- Adrien Sutedi, 2007, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ajarotni Nasution, et al, *Perancangan Pembangunan Hukum Nasional Di Bidang Hukum Pertanahan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I
- Aslan Noor, 2009, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia, ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung
- Bambang Daru Nugroho, 2015, *Hukum Adat, Hak menguasai Negara atas Sumber Daya Alam Kehutanan dan Perlindungan terhadap Masyarakat Adat*, Rafika Aditama Bandung.
- Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta
-, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta
-, 2012, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka Jakarta.
- Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Elza Sjarief, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta
- Irawan Soerodjo, 2013, *Hukum Pertanahan, Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik)*, LaksBang Mediatama, Sleman, Yogyakarta.
- Jeffery M. Paige, 1975, *Agrarian Revolution, Social Movement and Export Agruculture in The Underdeveloped World*, The Free Press, 866 Third Avenue, New York, N Y 10022
- Johny Ibrahim, 2013, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang.
- Kusnu Gusniadhie, 2006, *Harmonisasi Hukum Dalam Perspektif Perundang-undangan (Lex Specialis Suatu Masalah)*, JP Books, Surabaya, 2006.
- Maria S. W Soemardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
-, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas Jakarta.

Maria S.W. Soemardjono, 2015, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai Undang Undang*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

.....2008, *Alternatif kebijakan Pengaturan Kompas Pengadaan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi warga Negara Asing, Dan Badan Hukum Asing*, Kompas Jakarta

Nurus Zaman, 2010, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Rafika Aditama , Bandung

Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Jakarta

Widyarini Indriasti Wardani, 2017, *Hukum Pertanahan*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang

Peraturan Perundang-undangan

Ketetapan UUD 1945 Amandemennya

MPR No IX/MPR/2001

Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Undang Undang No 12 Tahun 2011 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan

Undang Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang Undang No 11 Tahun 2020, tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012, tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Desertasi, Jurnal, Makalah, Majalah, Media Cetak Media elektronik, Internet dll

Notarymagazine.com.....Land,Meraba tujuan dan fungsi Bank Tanah, a9 Nov 2020n, diunduh tanggal 16 Januari, jam 22.10

Djkn.kemenku.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAHLAND-BANK, diunduh 9 Juni 2021

<https://Ejournal.unuja.ac.id/index.php> ,Fatima Al Zahra, Universitas Nurul Jadid hal 27, diunduh tgl 17 Juni 2021