

SKRIPSI

**TINJAUAN NORMATIF TENTANG FUNGSI BANK TANAH
DALAM KEGIATAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 64 TAHUN 2021
TENTANG BADAN BANK TANAH**

*(Normative Riview On The Function Of The Land Bank Acquisition
Activities Based On Government Regulation Number 64 Of 2021
Concerning Land Bank Agency)*

Disusun dan diajukan oleh

SITI NUR ALISA

B011171070



**ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN NORMATIF TENTANG FUNGSI BANK TANAH
DALAM KEGIATAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 64 TAHUN 2021
TENTANG BADAN BANK TANAH**

*(Normative Riview On The Function Of The Land Bank Acquisition
Activities Based On Government Regulation Number 64 Of 2021
Concerning Land Bank Agency)*

OLEH

SITI NUR ALISA

B011171070

SKRIPSI

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada
Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum

**PEMINATAN HUKUM AGRARIA
DEPARTEMEN HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN NORMATIF TENTANG FUNGSI BANK TANAH
DALAM KEGIATAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 64 TAHUN 2021
TENTANG BADAN BANK TANAH**

Disusun dan diajukan oleh

SITI NUR ALISA

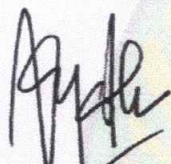
B011171070

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 22 November 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping



Dr. Sri Susyanti Nur SH.,M.Hum
NIP. 19641123 199002 2 001



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH.,M.Kn
NIP. 19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskun SH.,LL.M
NIP. 19761129 199903 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Siti Nur Alisa

Nim : B011171070

Peminatan : Hukum Agraria

Departemen : Hukum Perdata

Judul : Tinjauan Normatif Tentang Fungsi Bank Tanah dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian Skripsi.

Makassar,

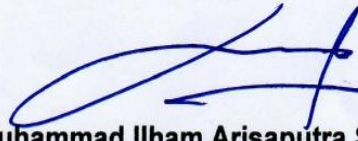
2021

Pembimbing Utama



Dr. Sri Susyanti Nur SH., M.Hum
NIP. 19641123 199002 2 001

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH., M.Kn
NIP. 19840818 201012 1 005



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : SITI NUR ALISA
N I M : B011171070
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Tinjauan Normatif Tentang Fungsi Bank Tanah Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, November 2021



PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Nur Alisa
Nim : B011171070
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul "Tinjauan Normatif Tentang Fungsi Bank Tanah dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah" adalah karya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 10 November 2021

Yang menyatakan



Siti Nur Alisa
B011171070

ABSTRAK

SITI NUR ALISA (B011171070) dengan judul “Tinjauan Normatif Tentang Fungsi Bank Tanah dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah”. Di bawah bimbingan (Sri Susyanti Nur) sebagai Pembimbing I dan (Muhammad Ilham Arisaputra) Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan perbandingan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analitik. Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan metode studi literatur. Analisis bahan hukum menggunakan analisis kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif agar mudah dipahami oleh pembaca.

Adapun hasil dari penelitian ini, yaitu bahwa fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah adalah mengatasi persoalan bentuk dan nilai ganti kerugian atas objek pengadaan tanah, mencegah tumbuhnya inventaris kebutuhan akan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dan mengurangi dilakukannya kegiatan pengadaan tanah. Terhadap status hak atas tanah hasil Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah dapat diberikan dengan status Hak Pengelolaan.

Kata Kunci: Bank Tanah; Pengadaan Tanah; Peraturan Pemerintah.

ABSTRACT

SITI NUR ALISA (B011171070) with the title "Normative Review on the Function of the Land Bank in Land Acquisition Activities based on Government Regulation Number 64 of 2021 concerning Land Bank Agency". Under the guidance of (Sri Susyanti Nur) as Supervisor I and (Muhammad Ilham Arisaputra) Supervisor II.

The purpose of this study is to determine the function of the Land Bank in land acquisition activities based on Government Regulation Number 64 of 2021 concerning the Land Bank Agency.

This research uses a normative legal research method with statute approach, comparative approach, conceptual approach, and analytical approach. The types and sources of legal materials used are primary, secondary and tertiary legal materials. The method of collecting legal materials uses the literature study method. Analysis of legal materials using qualitative analysis is then presented descriptively so that it is easily understood by readers.

The results of this study, namely that the function of the Land Bank in Land Procurement activities based on Government Regulation Number 64 of 2021 concerning the Land Bank Agency is to overcome the problem of the form and value of compensation for the object of land acquisition, preventing the growth of an inventory of land needs for development activities for the benefit of public and reduce land acquisition activities. The status of land rights resulting from Land Procurement carried out by the Land Bank can be granted with the status of Management Rights.

Keywords: Land Bank; Land Acquisition; Government Regulations

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillahirabbil 'alamin, segala puji hanya milik Allah SWT atas segala nikmat dan rahmat yang senantiasa diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat menyertai salam semoga tetap tercurah kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW, sebagai nabi yang telah menjadi suri tauladan seluruh umat termasuk penulis sendiri, sehingga penyusunan skripsi yang berjudul “Tinjauan Normatif Tentang Fungsi Bank Tanah dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah” dapat memenuhi persyaratan sebagai tugas akhir penulis untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada keempat orang tua penulis, yaitu Ayahanda Agus Salim dan Budi, serta Ibunda Hasni dan Jumaidah, yang selalu memberi dukungan moril maupun materil kepada penulis demi menunjang kehidupan penulis. Kepada nenek penulis, Lawiah Tanre, yang telah merawat penulis dari kecil sampai sekarang dengan kasih sayang yang melimpah. Kepada saudara kandung penulis, Haslinda Agus, Ananda Diah Astuti, dan Astati Agus, yang juga selalu memberikan dukungan moril maupun materil kepada penulis, serta kepada keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan moril maupun materil kepada penulis.

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya pula penulis haturkan kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, selaku Rektor Universitas Hasanuddin. Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan Keuangan dan Infrastruktur. Prof. Dr. Drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni. Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi dan Kemitraan.
2. Prof. Dr. Farida Patittingi, SH.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Prof. Dr. Hamzah Halim SH., MH.,MAP. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi. Dr. Syamsuddin Muchtar SH.,MH, selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya. Dr. Muh. Hasrul SH.,MH.,MAP. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni, dan Kemitraan;
3. Prof. Dr. Anwar Borahima, SH.,MH selaku Pembimbing Akademik penulis, terima kasih atas waktu dan saran yang telah diberikan kepada penulis selama perkuliahan;
4. Dr. Sri Susyanti Nur SH.,M.Hum dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra SH.,M.Kn selaku Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping penulis, terima kasih atas waktu, ilmu dan segala kebaikan yang telah Ibu dan Bapak berikan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;

5. Prof. Dr. Farida Patittingi SH.,M.Hum dan Dr. Kahar Lahae SH., M.Hum selaku Penguji I dan Penguji II penulis, terima kasih atas segala saran, kritikan, serta ilmu yang diberikan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini;
6. Segenap Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu yang bermanfaat kepada penulis;
7. Staf akademik dan Staf bagian Perpustakaan Fakultas Hukum dan Perpustakaan Pusat Universitas Hasanuddin yang telah banyak memberikan bantuan dan melayani segala kebutuhan penulis selama perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini;
8. Pejabat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan dan Pejabat Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Sulawesi Selatan, yang telah memberi kesempatan dan memwadhahi penulis dalam melakukan pengkajian lebih dalam terkait Skripsi penulis melalui sesi wawancara;
9. Keluarga besar Masyarakat Adat Tolotang dan keluarga besar Masyarakat Hukum Adat Kajang, yang telah memberikan kesempatan dan pengetahuan kepada penulis untuk melakukan penelitian hukum sehingga membantu penulis dalam memahami realitas hukum di masyarakat;
10. Keluarga besar Lembaga Bantuan Hukum Makassar (LBH), yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk Magang di

Kantor LBH Makassar, sehingga membantu penulis dalam memahami realitas hukum di ruang persidangan;

11. Keluarga besar SDN 117 Lembang Tumbu, SMPN 24 Bulukumba dan SMAN 6 Bulukumba (terkhusus kepada Mahluk Ajaib XII IPA 1) yang masih tetap menjaga silaturahmi dan selalu menyemangati penulis;

12. Sahabat seperjuangan sejak penulis maba hingga saat ini yang selalu terbuka dengan pengetahuan-pengatahuan baru, Wanda Safitri Munandar SH, Nurul Handayani Basri SH, Rahmadania Nur, Faila SH, Diarmila, Nirmala sari SH, Nadia Wirana, Intira SH, Muhammad Atha Mukarram, Ilham Tammam, Arham, Satri Aldi, Akhsan Achmad, dan Syahril Gunawan Bitu. Terima kasih atas cerita indah dengan penuh arti yang dibangun dalam kisah persaudaraan kita, beruntung bisa mengenal kalian lebih dalam;

13. Kakanda Fadhilah Amalia Syarif SH, Meriyanti Djaka SH, Nur Natasya Umar SH, Anif Laila Sahir SH, Annisa Widya Alvisa SH, Utari Darmawangsa SH, Rahmat Ayatullah Fakhruddin, Asdar Fery Salim, Muh. Refki Novianto, Royan Juliaska Chandrajaya SH, Muhammad Yusril SH, Ahmad SH, Muhammad Reyhan Ramadhan Hamdy SH, Muhammad Syarif Nur SH, Muhammad Faisal SH, Thareq Chairul Umam SH, Andi Armansyah Akbar SH, Andi Kamridawati SH, Rahmawati SH, Muh. Wildan SH, Hasbi Assidiq SH, Muhammad Tayyib SH, Muhammad Nur Fajri SH, dan Muh.

Ikram. Terima kasih telah membuka ruang-ruang diskusi yang penuh wawasan keilmuan;

14. Kawan-kawan *Law and Society Studies Institute* FH-UH (Lets Institute Unhas) Windi, Tiwi, Ayu, Vina, Fatimah, Risma, Niken, Addin, dan Samuel, serta teman-teman lain yang tak sempat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas keikhlasannya untuk berbagi ilmu bersama penulis dalam forum-forum keilmuan;

15. Keluarga besar PLEDOI 2017 Fakultas Hukum Universitas Hasnuddin, yang menjadi teman seperjuangan penulis selama masa studi;

16. Kawan-kawan peminatan Hukum Perdata Agraria, Nadika, Uci, Yusriah, Ainun, Rara, Riayanti, Rahma, Yayank, dan Saskia.

17. Kawan-kawan KKN Tematik Hukum Gelombang 104 Kab. Bulukumba;

18. Semua pihak baik perorangan maupun kelembagaan yang telah banyak membantu penulis selama berada di Makassar yang tak sempat penulis sebutkan satu per satu tanpa mengurangi rasa syukur penulis untuk kalian.

Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan meskipun telah banyak menerima arahan dan bimbingan dari berbagai pihak, oleh karenanya apabila terdapat kritik dan saran atas tulisan ini diharapkan dapat menghubungi penulis untuk dapat menyempurnakan skripsi ini, dan

apabila terdapat kesalahan yanag menyinggung Pihak Lain sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Penulis,

Siti Nur Alisa

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian	10
F. Metode Penelitian	13
BAB II BADAN BANK TANAH DALAM KEGIATAN PENGADAAN TANAH	18
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	18
B. Konsep Bank Tanah	19
C. Pengadaan Tanah	28
D. Fungsi Bank Tanah dalam Kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah	34
BAB III HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH BANK TANAH DARI KEGIATAN PENGADAAN TANAH	118
A. Hak Atas Tanah	118
B. Tanah Negara	120
C. Hak Menguasai dari Negara	122

D. Status Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Bank Tanah Dari Kegiatan Pengadaan Tanah.....	125
BAB IV PENUTUP	135
A. Kesimpulan	135
B. Saran	135
DAFTAR PUSTAKA	137

DAFTAR TABEL

Nomor Tabel	Halaman
Tabel 2.1	51
Tabel 2.2	56
Tabel 2.3	90
Tabel 2.4	91
Tabel 2.5	92
Tabel 2.6	94
Tabel 2.7	108
Tabel 2.8	117
Tabel 3.1	134

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki kedudukan yang strategis bagi bangsa dan negara. Selain itu tanah bagi rakyat Indonesia mengandung nilai sosial, ekonomi dan budaya. Nilai ekonomi tanah adalah bahwa tanah merupakan unsur utama dalam produksi, meningkatnya nilai tanah dapat dilakukan melalui usaha pertanian dan perkebunan. Tanah dapat menjadi *income* bagi pemegang hak atas tanah, baik dengan jual-beli, pemasukan dalam perusahaan, atau tukar-menukar. Selain itu hak atas tanah dapat dijadikan objek jaminan dan objek warisan. Nilai sosial tanah adalah bahwa tanah sebagai unsur penting dalam melakukan hubungan sosial dan keberlanjutan hidup. Nilai budaya tanah adalah bahwa tanah merupakan medium untuk membentuk cipta, cita karya dan rasa oleh lintas generasi.¹

Dasar konstitusional pengaturan tentang tanah dapat dilihat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang mengatur bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UU NRI 1945 kemudian lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur bahwa:

¹ Winahayu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zaili Sailan, 2019, *Hukum Agraria Dasar-dasar dan Penerapannya*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 23-24.

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Pengertian dikuasai pada Pasal 2 ayat (1) UUPA di atas bukanlah bermakna dimiliki, tetapi dimaknai dengan pemberian wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia. Untuk pada tingkatan tertinggi berwenang melakukan tindakan-tindakan atau perbuatan-perbuatan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA² yakni sebagai berikut:

Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai dari negara yang memberikan kewenangan untuk mengatur, menyelenggarakan dan menentukan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA maka makna Hak Menguasai dari Negara yang dimaksud oleh UUD NRI 1945 adalah sebagai hubungan hukum yang bersifat publik semata-mata.³ Konsekuensi bahwa Hak Menguasai dari Negara yang bersifat publik semata-mata adalah maka pada tataran Daerah dan Masyarakat Hukum Adat sebagai pelaksana Hak Menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4)

² Supriyadi, 2010, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, PT Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hlm. 100.

³ Supriyadi, 2019, *Hukum Agraria*, Cet. ke-9, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105.

UUPA juga bersifat publik semata-mata, dan tidak ada tafsiran lain berupa adanya hubungan hukum privat atau keperdataan antara daerah dengan tanah.⁴

Atas dasar Hak Menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perseorangan ataupun badan hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Adapun hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1)

UUPA diatur pada Pasal 16 ayat (1) UUPA, yakni sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hubungan antara Hak Menguasai dari Negara dengan hak-hak perseorangan atau badan hukum, dijelaskan dalam penjelasan umum II angka 2 UUPA yang menyatakan bahwa kekuasaan negara mengenai

⁴ Supriyadi, *Op.cit*, hlm. 106.

tanah yang dipunyai orang dengan suatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberikan kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut.⁵ Hak Menguasai dari Negara yang meliputi tanah hak-hak perseorangan bersifat pasif dan akan menjadi aktif apabila tanah tersebut tidak diurus atau ditelantarkan.⁶ Hak Menguasai dari Negara meliputi bumi, air dan ruang angkasa di wilayah negara Indonesia, baik yang:

- a. di atasnya sudah ada hak-hak perseorangan/keluarga, apapun nama hak itu;
- b. di atasnya masih ada hak ulayat dan hak-hak semacam itu, apapun nama hak tersebut;
- c. di atasnya tidak ada hak-hak tersebut sub a dan b, dan/atau sudah tidak ada pemegang hak-hak tersebut misalnya tanah bekas hak barat.⁷

Pemerintah Indonesia saat ini sedang gencar-gencarnya melaksanakan pembangunan infrastruktur untuk peningkatan ekonomi.⁸ Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya untuk dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup.⁹

Untuk melaksanakan pembangunan, pemerintah memerlukan tanah yang tidak sedikit. Maka dari itu pemerintah berkewajiban menyediakan

⁵ Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan dalam UUPA*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 46.

⁶ Iman Soektinjo, 1985, *Politik Agraria Nasional*, Gadjadara University Press, Yogyakarta, hlm. 53.

⁷ *Ibid.*, hlm. 52-53.

⁸ Setiowati dan Arief Syaifullah, 2019, *Urgensi Dokumen Perencanaan Sebagai Solusi Permasalahan Pengadaan Tanah*, STPN, Yogyakarta, hlm. 1.

⁹ Bernhard Limbong, 2013, *Bank Tanah*, Margaretha Pustaka, Jakarta, (Selanjutnya disebut Bernhard Limbong I), hlm. 47.

tanah yang diperlukan dalam rangka pembangunan yaitu dari tanah negara yang tidak dikuasai oleh rakyat.¹⁰

Salah satu permasalahan rumit di bidang pertanahan Indonesia adalah kurangnya ketersediaan tanah untuk pembangunan dan untuk kepentingan lainnya seperti untuk kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria. Hal ini dikarenakan jumlah penduduk Indonesia setiap tahunnya terus bertambah. Berdasarkan hasil sensus penduduk 2020 pada September 2020 tercatat jumlah penduduk sebesar 270,20 juta jiwa. Jumlah penduduk hasil sensus penduduk 2020 bertambah 32,56 juta jiwa dibandingkan hasil sensus penduduk 2010, dengan luas daratan Indonesia sebesar 141 jiwa per km².¹¹ Dalam hal ini, terjadi kondisi di mana permintaan terhadap tanah bertambah sementara tanah tidak bertambah dan terbatas sehingga menyebabkan harga tanah yang terus meningkat. Kondisi tersebut mengakibatkan pemerintah sangat kesulitan dalam menyediakan tanah untuk kepentingan pembangunan nasional dan kepentingan lainnya.

Kurangnya ketersediaan tanah yang dikuasai oleh negara maka satu-satunya cara yang ditempuh adalah dengan melakukan pembebasan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat maupun hak-hak

¹⁰ Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, (Selanjutnya disebut Bernhard Limbong II), hlm. 5.

¹¹ Badan Pusat Statistik, *Hasil Sensus Penduduk 2020*, Berita Resmi Statistik No. 7/01/Th. XXIV, 21 Januari 2021.
<<https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html>> diakses pada tanggal 30 Juni 2021.

lainnya yang melekat di atasnya. Pembebasan tanah milik rakyat tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui kegiatan Pengadaan Tanah. Namun hal tersebut belum bisa mengatasi permasalahan yang ada. Hal ini dikarenakan pada proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah masih mengalami banyak kendala, sehingga kendala tersebut menghambat jalannya proses pembangunan. Berdasarkan hasil penelitian tentang kendala-kendala Pengadaan Tanah beberapa tahun belakangan ini, dapat dilihat bahwa kendala yang selalu ada mulai dari dulu sampai sekarang meskipun peraturan mengenai Pengadaan Tanah telah mengalami beberapa kali perubahan. Adapun kendala tersebut adalah persoalan ganti kerugian. Bentuk dan nilai ganti kerugian oleh masyarakat sering dianggap tidak sesuai dan terlalu rendah. Sehingga jika pemerintah tidak mengikuti apa yang menjadi keinginan dari masyarakat pemegang hak, maka tidak jarang masyarakat dalam melakukan protes dilakukan melalui aksi demo.

Oleh karena itu, untuk mengatasi permasalahan tersebut di atas maka pemerintah Indonesia telah mengeluarkan kebijakan di sektor agraria, terutama terkait dengan pengelolaan tanah untuk berbagai kepentingan yang utamanya untuk kepentingan pembangunan yaitu dengan dibentuknya Lembaga Bank Tanah atau disebut dengan Bank Tanah. Bank Tanah merupakan salah satu konsep atau kebijakan pertanahan yang berhasil diterapkan di berbagai negara seperti Amerika

Serikat untuk mengatasi masalah ketimpangan antara kebutuhan tanah dengan tanah yang tersedia.¹²

Landasan hukum pembentukan Bank Tanah adalah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Pembentukan Bank Tanah diatur dalam Pasal 125-135 UU Cipta Kerja. Adapun peraturan pelaksana dari Pasal 125-135 UU Cipta Kerja terkait Bank Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah (PP No.64/2021). Pasal 1 ayat (1) PP No.64/2021 mengatur bahwa:

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.

Bentuk kegiatan Bank Tanah menurut Sri Susyanti Nur¹³ adalah penyediaan tanah, pematangan tanah dan pendistribusian tanah. Bank Tanah dapat melakukan penyediaan tanah dengan cara pengadaan tanah, jual-beli, dan tukar-menukar. Pada kegiatan pematangan tanah Bank Tanah menyiapkan sarana dan prasarana serta fasilitas pendukung. Kemudian pada tahap pendistribusian, tanah didistribusikan sesuai dengan rencana peruntukannya.

Salah satu fungsi Bank Tanah berdasarkan Pasal 3 ayat (1) huruf c PP No.64/2021 adalah melaksanakan Pengadaan Tanah. Kemudian Pasal 9 PP No.64/2021 mengatur bahwa "Pengadaan Tanah

¹² Bernhard Limbong I, *Op.cit*, hlm. 3.

¹³ Sri Susyanti Nur, 2009, *Aspek Hukum Penyediaan Tanah Perkotaan dalam Bentuk Bank Tanah Guna Menunjang Pembangunan Kota Berkelanjutan*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 309-310.

sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) huruf c dilaksanakan melalui mekanisme tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah secara langsung”.

Selanjutnya, Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No.19/2021) menentukan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”. Pada dasarnya Pengadaan Tanah dilakukan oleh pemerintah namun berdasarkan Pasal 123 ayat (1) PP No.19/2021 Pengadaan Tanah dapat juga dilakukan oleh Bank Tanah, dengan sumber dana yang berasal dari internal perusahaan dan/atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan permasalahan tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam secara normatif mengenai fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yakni:

1. Apakah fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah?

2. Apakah status hak atas tanah yang diperoleh Bank Tanah dari kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini yakni:

1. Untuk mengkaji fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah;
2. Untuk mengkaji dan menganalisis status hak atas tanah yang diperoleh Bank Tanah dari kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka adapun kegunaan dari penelitian ini yakni:

1. Sebagai kajian yang berguna mengenai fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah;
2. Sebagai referensi bagi para akademisi dan praktisi hukum dalam mengkaji fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021
Tentang Badan Bank Tanah;

3. Bagi penulis sendiri, untuk menambah wawasan dan pengalaman penulis serta sebagai tugas akhir penulis.

E. Keaslian Penelitian

Untuk memudahkan penelitian, maka penulis mengambil sampel dua penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis untuk dijadikan perbandingan keorisinalitasan dari penulis.

Penelitian yang pertama dilakukan oleh Sri Susyanti Nur pada tahun 2009, Pascasarjana Universitas Hasanuddin, dengan judul disertasi “Aspek Hukum Penyediaan Tanah Perkotaan dalam Bentuk Bank Tanah Guna Menunjang Pembangunan Kota Berkelanjutan”. Adapun rumusan masalah dari disertasi Sri Susyanti Nur yakni sebagai berikut:

1. Sejauhmanakah substansi perangkat hukum di bidang pertanahan mendukung terbentuknya lembaga Bank Tanah sebagai salah satu alternatif penyediaan tanah perkotaan?
2. Sejauhmana urgensi lembaga Bank Tanah sebagai salah satu alternatif penyediaan tanah perkotaan di Indonesia?
3. Bagaimanakah konsep Bank Tanah sebagai salah satu alternatif penyediaan tanah perkotaan guna menunjang pembangunan kota yang berkelanjutan di Indonesia?.

Adapun kesimpulan dari disertasi Sri Susyanti Nur yakni sebagai berikut:

1. Substansi perangkat hukum di bidang pertanahan sangat mendukung terbentuknya lembaga Bank Tanah dalam kegiatan penyediaan tanah;
2. Urgensi lembaga Bank Tanah adalah menjamin ketersediaan tanah di perkotaan, mendukung pembangunan kota yang berkelanjutan, mengendalikan pemanfaatan tanah secara efisien dan efektif, serta mampu mengendalikan penguasaan dan pemilikan tanah sebagai objek spekulasi;
3. Konsep Bank Tanah di Indonesia harus berbasis pada masyarakat, utamanya masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di perkotaan dengan paradigma pendekatan yang bersifat holistik yang menekankan pada prinsip-prinsip pembangunan kota yang berkelanjutan.

Penelitian yang kedua dilakukan oleh Fatimah Al-Zahra pada tahun 2017, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, dengan judul tesis “Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara yang Berkeadilan di Indonesia”. Rumusan masalah tesis tersebut adalah “Bagaimana konstruksi hukum pengaturan Bank Tanah untuk mewujudkan pengelolaan aset tanah negara yang berkeadilan di Indonesia?”. Kesimpulan dari tesis tersebut adalah konstruksi hukum pengaturan Bank Tanah untuk mewujudkan

pengelolaan aset tanah negara yang berkeadilan dapat tercapai dengan membentuk suatu regulasi setingkat undang-undang.

Setelah mengkaji kedua penelitian di atas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh penulis memiliki persamaan dan perbedaan dengan kedua penelitian di atas. Adapun persamaan penelitian penulis dengan Sri Susyanti Nur dan Fatimah Al-Zahra adalah sama-sama membahas tentang Bank Tanah. Perbedaannya adalah penelitian Sri Susyanti Nur membahas Bank Tanah dalam konsep penyediaan tanah perkotaan. Penelitian Fatimah Al-Zahra membahas Bank Tanah dalam konsep pengelolaan aset Tanah Negara yang berkeadilan. Sedangkan penelitian penulis membahas fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Adapun judul penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah “Tinjauan Normatif Tentang Fungsi Bank Tanah dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah”. Penelitian ini nantinya lebih berfokus membahas tentang fungsi Bank Tanah dan status hak atas tanah yang diperoleh dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁴ Kajian normatif memandang hukum dalam wujud sebagai kaidah, yang menentukan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan, yang sifatnya perspektif.¹⁵

2. Pendekatan Penelitian

Adapun jenis pendekatan yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini yakni:

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang diteliti.¹⁶
- b. Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan membandingkan undang-

¹⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 118.

¹⁵ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2015, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Cet. ke-3, Kencana, Jakarta, hlm. 1.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*, Cet. ke-10, Kencana, Jakarta, (Selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki I), hlm. 133.

undang suatu negara dengan undang-undang dari satu atau lebih negara lain mengenai hal yang sama. Kegunaan pendekatan ini adalah untuk memperoleh persamaan dan perbedaan diantara undang-undang tersebut.¹⁷ Adapun negara tersebut adalah Amerika Serikat dan Afrika Selatan.

- c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum dalam membangun suatu argumentasi hukum dan memecahkan isu yang dihadapi.¹⁸
- d. Pendekatan Analitik (*Analytical Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan untuk menelaah makna suatu istilah hukum dan dilihat dalam praktik hukum dan putusan pengadilan. Penelitian ini menelaah pengertian asas, kaidah, sistem, dan konsep yuridis. Tujuan pendekatan ini adalah untuk mengatahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional.¹⁹

3. Bahan Hukum Penelitian

Adapun bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 135.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 135-136.

¹⁹ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Cet. ke-2, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hlm. 152.

a. Bahan hukum primer, yakni bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki perundang-undangan²⁰ yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah;
- 8) Undang-Undang Nomor 258 Tahun 2003 Tentang Otoritas jalur cepat Bank Tanah (*Land Bank Fast Track Act 2003*);

²⁰ Johnny Ibrahim, 2007, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 295.

9) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2002 Tentang Bank Pembangunan Tanah dan Pertanian (*Land And Agricultural Development Bank Act 2002*).

- b. Bahan hukum sekunder yakni bahan hukum yang diperoleh dari para ahli hukum yang didapatkan dari buku-buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah, maupun publikasi resmi.²¹
- c. Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²²

Untuk menunjang kajian dalam penelitian ini, maka penulis juga akan melakukan wawancara terhadap beberapa narasumber yakni:

- a. Pejabat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan; dan
- b. Pejabat Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Sulawesi Selatan.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui teknik studi literatur (*literature research*), yang diajukan untuk memperoleh bahan-bahan dan informasi-informasi yang diperlukan dan relevan dengan penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum ini digunakan untuk memperoleh informasi ilmiah mengenai tinjauan pustaka, pembahasan teori dan konsep yang relevan dengan penelitian

²¹ *Ibid.*, hlm. 296.

²² *Ibid.*

ini yang terkait dengan fungsi Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

5. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini adalah penelitian yang menggunakan teknik analisis kualitatif terhadap bahan hukum yang ada berdasarkan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang diperoleh. Bahan hukum tersebut kemudian dituliskan secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan menjelaskan dan mengumpulkan permasalahan-permasalahan yang terkait dengan penelitian ini sehingga tercapai tujuan-tujuan dalam penelitian ini.

BAB II

BADAN BANK TANAH DALAM KEGIATAN PENGADAAN TANAH

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah “permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali”.²³ Dalam wacana pertanian tanah diistilahkan sebagai lahan (*land*) untuk penggunaan kata yang menyangkut bidang tanah. Dalam dimensi volume tanah diistilahkan sebagai tanah (*soil*) untuk penggunaan kata yang menyangkut material dasar permukaan bumi. Sedangkan di sisi lain tanah dipahami dengan tidak membedakan tanah sebagai *land* atau *soil*. Dalam konteks hukum yang berlaku di Indonesia istilah tanah lebih banyak digunakan daripada istilah lahan.²⁴

Menurut Boedi Harsono²⁵ dalam hukum tanah Indonesia sebutan kata “tanah” digunakan dalam arti yuridis. Hal tersebut di atur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Tanah adalah salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria (UUPA). Berdasarkan UUPA tanah seringkali diistilahkan dengan kata “agraria”. Hal ini dikarenakan sebagian besar ketentuan-ketentuan dalam

²³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. ke-12, Djambatan, Jakarta, hlm. 18-19.

²⁴ Waskito dan Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Cet. ke-2, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 3-4.

²⁵ Boedi Harsono, *Loc.cit.*

UUPA mengatur tentang tanah. Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, bahkan meliputi juga ruang angkasa.²⁶ Pengertian bumi diatur dalam Pasal 1 ayat (4) UUPA bahwa “dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh di bawahnya serta yang berada di bawah air”. Pengertian air diatur dalam Pasal 1 ayat (5) UUPA bahwa “dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia”. Pengertian ruang angkasa diatur dalam Pasal 1 ayat (6) UUPA bahwa “yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) Pasal ini”.

B. Konsep Bank Tanah

Menurut F. Alan Shirk²⁷ *“A land bank is not actually a “bank”, in the traditional sense of the word. There are no drive-up ATMs, no tellers, and no home equity or autoloans”*, (Bank Tanah sebenarnya bukanlah “bank” dalam pengertian tradisionalnya (Bank Konvensional). Hal ini dikarenakan pada Bank Tanah tidak ada ATM *drive-up*, tidak ada teller, dan tidak ada ekuitas).²⁸

Walaupun Bank Tanah bukanlah bank konvensional akan tetapi pada prinsipnya konsep Bank Tanah dengan bank konvensional tidaklah jauh berbeda. Persamaannya adalah terletak pada fungsi intermediasi

²⁶ *Ibid.*, hlm. 5-6.

²⁷ Stephen P. Gasteyer dan Rachel Johansen, 2015, *Land Banks: Investing in Communities, Banking on Revitalization*, National Association of Realtors, Michigan, hlm. 2.

²⁸ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

bank konvensional dan Bank Tanah. Perbedaannya adalah bank konvensional menghimpun uang atau dana dari masyarakat berupa giro, deposito, tabungan dan simpanan kemudian mengembalikan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana melalui penjualan jasa keuangan. Sedangkan Bank Tanah menghimpun dan mengembangkan tanah dari masyarakat terutama yang diterlantarkan dan Tanah Negara yang tidak digunakan untuk didistribusikan atau disewakan kembali.²⁹

Menurut Frank S. Alexander³⁰ bahwa:

“Land banking is the process or policy by which local governments acquire surplus properties and convert them to productive use or hold them for long-term strategic public purposes. Land banks are public authorities or special purpose not-for-profit corporations that specialize in land banking activities. Land banking can be undertaken by other public agencies, and not all communities need to create a separate land bank”.

(Perbankan tanah (*land banking*) adalah proses atau kebijakan di mana pemerintah daerah memperoleh kelebihan properti dan mengubahnya menjadi penggunaan yang produktif atau menahannya untuk tujuan publik strategis jangka panjang. Bank Tanah (*land bank*) adalah otoritas publik atau perusahaan nirlaba dengan tujuan khusus yang mengkhususkan diri dalam aktivitas perbankan tanah. Perbankan tanah (*land banking*) dapat dilakukan oleh badan publik lainnya, dan tidak semua komunitas perlu membuat Bank Tanah terpisah).³¹

Kemudian menurut Jack Damen³² bahwa:

“Land banking is the structural acquisition and temporary management of land in rural areas by in impartial State agency, with the purpose to redistribute and/or lease out this land with a

²⁹ Bernhard Limbong I, *Op.cit*, hlm. 65.

³⁰ Frank S. Alexander, 2011, *Land Banks and Land Banking*, Center For Community Progress, Washington. (Selanjutnya disebut Frank S.Alexander I), hlm. 22.

³¹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

³² Jack Damen, 2004, *Land banking in The Netherlands in The Context of Land Consolidation*, International Workshop and FAO, Denmark, hlm. 1.

view to improve the agricultural structure and/or to re-locate the land for other purposes with a general public interest”.

(Perbankan tanah (*land banking*) adalah akuisisi struktural dan pengelolaan sementara tanah di daerah pedesaan oleh badan negara yang tidak memihak, dengan tujuan untuk mendistribusikan kembali dan/atau menyewakan tanah ini dengan tujuan lain dengan kepentingan umum).³³

Selanjutnya, Dan Kildee dan Amy Hovey³⁴ menjelaskan bahwa:

“Land banks are not financial institutions. They are public or community-owned entities created for a single purpose: to acquire, manage, maintain, and repurpose vacant, abandoned, and foreclosed properties—the worst abandoned houses, forgotten buildings, and empty lots”.

(Bank Tanah (*land banks*) adalah entitas milik publik atau milik komunitas yang dibuat untuk satu tujuan yaitu untuk memperoleh, mengelola, memelihara, dan menggunakan kembali properti yang kosong, terbengkalai dan disita, rumah terlantar yang paling buruk, bangunan yang terlupakan dan tanah kosong).³⁵

Sri Susyanti Nur³⁶ menjelaskan pula bahwa:

Defenisi dan kegiatan Bank Tanah dapat berupa:

1. Bank Tanah dalam konteks sektor publik sebagai suatu strategi pemerintah untuk menangani pembaruan kota (*urban renewal*), melestarikan ruang terbuka dan menstabilkan nilai tanah pada area tertentu;
2. Secara teknis Bank Tanah adalah praktik pembelian/pengambilalihan tanah dengan maksud dikembangkan/dimatangkan guna memenuhi kebutuhan pembangunan di kemudian hari;
3. Bank Tanah adalah konsep yang terkait dengan mengakses tanah untuk keperluan penyediaan layanan publik bagi perumahan, industri, dengan pengelolaan lahan, mengarahkan pasar tanah serta mencegah spekulasi tanah.

³³ Terjemahan Bebas Oleh Penulis.

³⁴ Dan Kildee dan Amy Hovey, *Land Banking 101: What Is a Land Bank?*, Center for Community Progress/U.S. Dept. of Housing & Urban Dev. Neighborhood Stabilization Program.

³⁵ Terjemahan Bebas Oleh Penulis.

³⁶ Sri Susyanti Nur, *Op.cit*, hlm. 205-206.

Sedangkan menurut Bernhard Limbong³⁷ “Bank Tanah merupakan instrumen manajemen tanah untuk menangani berbagai isu seperti pemindahan tanah dan pemanfaatan tanah yang lebih efektif”. Berdasarkan pengertian mengenai Bank Tanah di atas maka Bank Tanah dapat diistilahkan dengan kata “*land bank*” (Bank Tanah) dan “*land banking*” (perbankan tanah). *Land bank* mengacu pada sebuah lembaga dalam manajemen tanah, sedangkan *land banking* mengacu pada bentuk kegiatan lembaga Bank Tanah.

Bentuk kegiatan Bank Tanah menurut Sri Susyanti Nur³⁸ terdiri dari Bank Tanah Umum (*General Land Banking*) dan Bank Tanah Khusus (*Special/Project Land Banking*). Bank Tanah Umum (*General Land Banking*) dijalankan oleh lembaga pemerintah untuk menyelenggarakan penyediaan, pematangan, dan penyaluran tanah untuk semua jenis penggunaan baik untuk publik maupun untuk privat. Sedangkan kegiatan Bank Tanah Khusus (*Special/Project Land Banking*) terdiri dari penyediaan tanah untuk pembaharuan daerah perkotaan, pengembangan industri, pembangunan perumahan, dan pembangunan berbagai fasilitas umum.

Selanjutnya, menurut Bernhard Limbong³⁹ Bank Tanah dapat dijalankan oleh lembaga publik dan organisasi swasta atau kombinasi dari keduanya. Dengan demikian jenis Bank Tanah meliputi Bank Tanah

³⁷ Bernhard Limbong I, *Op.cit*, hlm. 69.

³⁸ Sri Susyanti Nur, *Op.cit*, hlm. 299-300.

³⁹ Bernhard Limbong I, *Op.cit*, hlm. 74-76.

Publik dan Bank Tanah Swasta atau kombinasi keduanya. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Bank Tanah Publik

Bank Tanah publik merupakan Bank Tanah independen yang penyelenggaraannya melibatkan lembaga-lembaga publik. Bank Tanah ini dapat dijalankan oleh sebuah lembaga publik atau beberapa badan hukum publik. Bank Tanah ini merupakan suatu badan independen dengan tugas yang murni bersifat layanan publik yang mana tanggung jawab sepenuhnya di tangan pemerintah.

2. Bank Tanah Swasta

Selain sektor publik, sektor swasta pun dapat menjalankan Bank Tanah. Aktor swasta akan menjadi pemegang saham Bank Tanah. Bila satu atau lebih pelaku swasta mengambil inisiatif untuk mendanai Bank Tanah, Bank Tanah Swasta pun lahir. Dengan demikian Bank Tanah Swasta ini dapat dijalankan oleh perseorangan atau pun perusahaan swasta (nasional maupun asing).

3. Bank Tanah Campuran

Bank Tanah juga bisa dijalankan secara bersama-sama oleh lembaga publik (pemerintah) dan sektor swasta. Kombinasi kelembagaan ini dilakukan terutama untuk menyiasati keterbatasan pembiayaan karena akuisisi lahan atau mengembangkannya (sebelum didistribusikan) membutuhkan dana besar dan berkelanjutan.

Kerja sama patungan ini tentu saja membawa konsekuensi dalam hal pembagian saham perusahaan. Meski demikian, Bank Tanah kerja sama pemerintah dan swasta ini harus tetap berorientasi layanan publik. Karena itu, komposisi kepemilikan saham perusahaan Bank Tanah tetap didominasi oleh pihak pemerintah sehingga kebijakan manajemen perusahaan Bank Tanah berada di tangan pemerintah sebagai pemegang saham mayoritas.⁴⁰

Kemudian, menurut Frank S. Alexander⁴¹ *“Land banks can exist as independent public legal entities created at the local level pursuant to statewide enabling legislation, as an independent authority authorized by statute, or as a non-profit entity”*. (Bank Tanah dapat ada sebagai badan

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 76.

⁴¹ Frank S. Alexander I, *Op.cit*, hlm. 55.

hukum publik independen yang dibentuk di tingkat lokal sesuai dengan undang-undang yang berlaku di seluruh negara bagian, sebagai otoritas independen yang disahkan oleh undang-undang, atau sebagai entitas nirlaba).⁴²

Menurut Frank S. Alexander⁴³ “*to accomplish its task of facilitating the transformation of vacant and abandoned properties, a land bank must have specific legal powers*”. (untuk menyelesaikan tugasnya yaitu memfasilitasi transformasi properti kosong dan terbengkalai, Bank Tanah harus memiliki kewenangan hukum khusus).⁴⁴ Adapun kewenangan khusus tersebut adalah *Property Acquisition, Property Management, dan Property Disposition*.⁴⁵

Selanjutnya, menurut Sri Susyanti Nur⁴⁶ “tahap kegiatan Bank Tanah dalam penyediaan tanah dapat dibagi dalam tiga kegiatan yaitu:”

1. Tahap penyediaan
Kegiatan awal Bank Tanah adalah memperoleh tanah yang dapat dilakukan melalui pengadaan tanah, pencabutan hak, jual-beli, tukar-menukar, atau perolehan dari tanah-tanah terlantar. Berdasarkan bentuk dan kegiatan Bank Tanah maka cara perolehan tanah dapat dibedakan untuk kegiatan Bank Tanah umum dan kegiatan Bank Tanah khusus.
2. Tahap pematangan
Kegiatan pematangan tanah adalah kegiatan menyiapkan sarana dan prasarana atau fasilitas pendukung, antara lain pembuatan jalan, saluran sanitasi dan sebagainya. Pembangunan sarana dan prasarana ini dilakukan sesuai dengan penggunaan dan peruntukan tanah tersebut dengan mengacu pada rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

⁴² Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁴³ Frank S. Alexander, 2015, *Land Banks dan Land Banking*, Center For Community Progress, Flint, (Selanjutnya disebut Frank S. Alexander II), hlm. 50.

⁴⁴ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁴⁵ Frank S. Alexander II, *Op.cit*, hlm. 50-54.

⁴⁶ Sri Susyanti Nur, *Op.cit*, hlm. 309-310.

3. Tahap pendistribusian tanah.

Tahap terakhir adalah pendistribusian tanah setelah melalui proses pematangan tanah. Tanah kemudian didistribusikan sesuai dengan keperluannya, yaitu untuk kepentingan sosial (pemerintah) atau kepentingan komersial (swasta).

Sebelum dilakukan pendistribusian lembaga Bank Tanah sudah terlebih dahulu mempersiapkan data antara lain; berapa jumlah/luas tanah yang menjadi objek Bank Tanah; bidang tanah mana yang menjadi prioritas (umum atau khusus); berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk pematangan sebelum didistribusikan; berapa persen dari jumlah tanah yang tersedia yang dapat didistribusikan dan bagaimana pendistribusian tanahnya.

Kemudian, Bernhard Limbong⁴⁷ menjelaskan hal yang sama bahwa “tahapan kegiatan Bank Tanah terdiri dari atas tahap penyediaan, tahap pematangan, dan tahap pendistribusian tanah”. Dalam penerapannya, Bank Tanah dapat menjalankan sejumlah fungsi. Menurut Frank S. Alexander⁴⁸ fungsi tersebut adalah:

“One important function of a land bank is to recognize the special nature of these properties and create a far greater degree of flexibility in the terms and conditions under which the properties can be conveyed to third parties”.

(Salah satu fungsi penting dari Bank Tanah adalah untuk mengenali sifat khusus dari properti atau tanah dan menciptakan tingkat fleksibilitas yang jauh lebih tinggi dalam syarat dan ketentuan yang memungkinkan penyerahan properti kepada pihak ketiga).⁴⁹

Lebih lanjut, Frank S. Alexander⁵⁰ menjelaskan bahwa:

“Land bank generally does not serve as a developer for the properties in its inventory. It will instead either hold onto legal title for the property for which there is no demand at all, or will convey the property to an eligible transferee for use in accordance with the land bank’s policy priorities”.

⁴⁷ Bernhard Limbong I, *Op.cit*, hlm. 77-78.

⁴⁸ Frank S. Alexander I, *Op.cit*, hlm. 54.

⁴⁹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁵⁰ Frank S. Alexander I, *Op.cit*, hlm. 38.

(Bank Tanah umumnya tidak berfungsi sebagai pengembang properti dalam inventaris mereka. Sebaliknya, mereka memegang properti yang tidak ada permintaannya, atau menyerahkan properti tersebut kepada penerima pengalihan yang memenuhi syarat untuk digunakan sesuai dengan prioritas Bank Tanah).⁵¹

Selanjutnya, menurut Sri Susyanti Nur⁵² Bank Tanah di perkotaan berfungsi sebagai *land keeper*, *land warantee*, *land purchaser*, *land value*, *land distributor*, dan *land management*. Sebagai *land keeper* (Penghimpun Tanah) “Bank Tanah melakukan inventarisasi terhadap tanah-tanah yang akan dijadikan objek pengelolaan Bank Tanah”. Sebagai *land warantee* (Pengaman Tanah) “Bank Tanah dalam menjalankan kegiatannya mengacu pada rencana tata ruang untuk mengamankan penyediaan, peruntukan, pemanfaatan tanah yang sudah ditetapkan berdasarkan rencana tata guna tanah”. Sebagai *land purchaser* (Pengendali Penguasaan Tanah) “melalui rencana tata ruang, Bank Tanah dapat melakukan pengendalian terhadap penguasaan tanah, sehingga penguasaan tanah tidak terpusat pada kelompok masyarakat tertentu”. Sebagai *land value* (Penilai Tanah) “untuk lebih akurat dalam menentukan harga dan nilai tanah, maka lembaga Bank Tanah membentuk tim penilai tanah yang merupakan gabungan dari para ahli di bidangnya”. Sebagai *land distributor* (Pendistribusian Tanah) “Bank Tanah harus terlebih dahulu mengidentifikasi dan menginventarisasi kebutuhan tanah bagi masyarakat”. Sebagai *land distributor* (Manajemen Tanah) Bank Tanah “secara konseptual harus memuat kebijakan dan strategi optimalisasi

⁵¹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁵² Sri Susyanti Nur, *Op.cit*, hlm. 268-276.

pemanfaatan dan penggunaan tanah, sehingga dalam hal keberadaan Bank Tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah”.

Lebih lanjut, Sri Susyanti Nur⁵³ menjelaskan bahwa Bank Tanah di pedesaan berfungsi sebagai penghimpun tanah, pengoptimalisasi pemanfaatan tanah pertanian dan pencegah alih fungsi tanah pertanian. Sebagai penghimpun tanah “dapat dilakukan terhadap tanah-tanah pertanian yang terfragmentasi dalam persil-persil tanah kecil di bawah batas minimum kepemilikan tanah”. Sebagai pengoptimalisasi pemanfaatan tanah pertanian “kegiatan Bank Tanah dapat mencegah hal ini dengan cara membuka suatu wilayah yang telah ditentukan peruntukannya (*zoning*) dilengkapi dengan sarana dan prasarana oleh pemerintah”. Sebagai pencegah alih fungsi tanah pertanian “maka dapat dilakukan, antara lain dengan tidak mengeluarkan izin mendirikan bangunan, tidak memberikan izin pemecahan persil lahan”, dan kebijakan-kebijakan lainnya yang mendukung pencegahan alih fungsi lahan pertanian.

Bernhard Limbong⁵⁴ menjelaskan pula bahwa dalam sejumlah literatur ditemukan 6 (enam) fungsi Bank Tanah yaitu sebagai penghimpun tanah (*land keeper*), pengaman tanah (*land warantee*), pengendali penguasaan tanah (*land purchaser*), pengelola tanah (*land management*), penilai tanah (*land appraisal*), dan penyalur tanah (*land*

⁵³ *Ibid.*, hlm. 276-283.

⁵⁴ Bernhard Limbong I, *Op.cit.*, hlm. 81.

distributor). Sebagai penghimpun tanah (*land keeper*), Bank Tanah melakukan inventarisasi terhadap tanah-tanah yang akan dijadikan objek pengelolaan Bank Tanah. Sebagai pengaman tanah (*land warantee*), Bank Tanah dalam melaksanakan kegiatannya mengacu pada rencana tata ruang untuk mengamankan penyediaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah berdasarkan rencana tata guna tanah. Sebagai pengendali penguasaan tanah (*land purchaser*), Bank Tanah mengacu pada rencana tata ruang yang sudah ditetapkan. Sebagai pengelola tanah (*land management*), Bank Tanah melakukan analisis, penetapan strategi dan pengelolaan implementasi berkaitan dengan pertanahan. Sebagai penilai tanah (*land appraisal*), Bank Tanah harus mampu melakukan penilaian tanah yang objektif dalam menciptakan satu sistem nilai dalam penentuan nilai tanah yang berlaku untuk berbagai keperluan. Sebagai penyalur tanah (*land distributor*), Bank Tanah harus dapat menjamin distribusi tanah yang wajar dan adil berdasarkan kesatuan nilai tanah.

C. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dasar hukum pengaturan Pengadaan Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No.2/2012). Peraturan pelaksana dari UU No.2/2012 adalah sebagai berikut:

1. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
7. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan

Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 122 huruf a UU Cipta Kerja mengatur bahwa UU Cipta Kerja mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam UU No.2/2012. Pengaturan mengenai Pengadaan Tanah dalam UU Cipta Kerja diatur dalam Pasal 123. Adapun peraturan pelaksana dari pasal 123 UU Cipta Kerja terkait Pengadaan Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No.19/2021). Dengan berlakunya PP No.19/2021, berdasarkan Pasal 142 PP No.19/2021 maka Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pengertian Pengadaan Tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (2) UU No.2/2012 bahwa "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak

yang berhak”. Kemudian diatur juga dalam Pasal 1 ayat (2) PP No.19/2021 bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil”.

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah berbicara mengenai hak atau kewenangan negara untuk mengambil hak atas tanah seseorang guna kepentingan umum. Pengambilan hak atas tanah sebagai perbuatan hukum negara untuk mengambil hak atas tanah masyarakat merupakan hal yang bersifat universal. Dasar kewenangan negara tersebut adalah untuk menjalankan fungsi negara sebagai “*maintain peace and good order*”. Jika dalam pelaksanaan kewenangan negara tersebut negara terpaksa mengambil hak atas tanah orang lain maka kewenangan tersebut harus dibatasi dengan dua hal, yakni bahwa hal itu dilakukan demi kepentingan umum dan bahwa hal itu disertai dengan pemberian ganti kerugian.⁵⁵

Ketentuan pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 10 UU No.2/2012 yang mengatur bahwa:

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pegairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi

⁵⁵ Maria S.W Sumardjono, 2015, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia: dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*, Gadjja Mada University Press, Yogyakarta, (Selanjutnya disebut Maria S.W Sumardjono I), hlm. viii.

- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Pemekaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pasal 10 UU No.2/2012 di atas mengalami perubahan dalam Pasal 123 angka 2 UU Cipta Kerja. Pasal 123 angka 2 UU Cipta Kerja menambahkan 6 (enam) ketentuan pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum yaitu sebagai berikut:

- s. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- t. Kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah.
- u. Kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.
- v. Kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- w. Kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan
- x. Kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Pasal 6 UU No.2/2012 mengatur bahwa “Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah. Kemudian Pasal 11 UU No.2/2012 mengatur bahwa:

- (1) Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah.
- (2) Dalam hal instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana di maksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

Selanjutnya, Pasal 13 UU No.2/2012 mengatur bahwa penyelenggaraan Pengadaan Tanah dilakukan dalam beberapa tahap yaitu tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan tahap penyerahan hasil. Kemudian, Pasal 31 sampai Pasal 32 mengatur bahwa penetapan nilai ganti kerugian dilakukan oleh Penilai pertanahan. Pasal 1 ayat (13) PP No.19/2021 mengatur bahwa penilai adalah penilai publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

Pasal 36 UU No.2/2012 sebagaimana telah diubah dalam Pasal 123 angka 9 UU Cipta Kerja mengatur bahwa pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak. Selanjutnya, Pasal 33 UU No.2/2012

mengatur bahwa penilaian nilai ganti kerugian terhadap objek Pengadaan Tanah dilakukan bidang per biang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

D. Fungsi Bank Tanah Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

1. Konsep Bank Tanah Di Indonesia

Bank Tanah merupakan konsep baru dalam sejarah hukum Indonesia. Bank Tanah pertama kali diatur dalam Pasal 125 sampai Pasal 135 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Pasal 125 sampai Pasal 135 UU Cipta Kerja kemudian diatur lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah (PP No.64/2021). Pasal 1 ayat (1) PP No.64/2021 mengatur pengertian Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah yaitu badan khusus yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Himawan Arief Sugoto⁵⁶ menjelaskan latar belakang pembentukan Bank Tanah yakni sebagai berikut:

- Harga tanah yang terus meningkat tajam di tengah kota;
- Urban *sparwling* akibat masalah lahan di tengah kota;

⁵⁶ Himawan Arief Sugoto (Sekertaris Jenderal Kementerian ATR/BPN), Seminar: "Talk Show Bank Tanah di Masa Depan", Chanel youtube Kementerian ATR/BPN, 03 November, 2020. Dapat diakses di <https://youtu.be/ZhsyanivuZ0>.

- Rendahnya *supply* dan tingginya *demand* lahan yang menimbulkan GAP yaitu keterbatasan ketersediaan tanah versus kebutuhan akan tanah yang besar.

Sofyan Djalil⁵⁷ menjelaskan bahwa *land authority* di berbagai negara memiliki fungsi *regulator* dan fungsi manajemen sedangkan di Indonesia *land authority* tidak memiliki fungsi manajemen, hanya memiliki fungsi *regulator* saja. Sehingga apabila orang meminta tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak punya. Maka dari itu Bank Tanah sangat penting sekali untuk mengambil tanah atau mengakuisisi, mendapatkan tanah yang karena regulasi, untuk kemudian mendistribusikan kembali untuk kepentingan publik.

Selanjutnya Himawan Arief Sugoto⁵⁸ menjelaskan bahwa selama ini dikenal adanya Tanah Negara, tetapi secara *de-facto* pemerintah tidak dapat mengendalikan tanah tersebut. Tentu saja pemerintah hanya memainkan peran sebagai *land administrator* sedangkan peran eksekutor masih belum ada. Maka dari itu diperlukan solusi agar pemerintah memiliki fungsi tersebut menjadi eksekutor dengan membentuk Badan Bank Tanah.

⁵⁷ Sofyan Djalil (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI), Seminar: “Ada Bank Tanah di UU Cipta Kerja, Kata Menterti ATR ini fungsinya” Chanel youtube CNBC Indonesia, 14 Oktober, 2020. Dapat diakses di <https://youtu.be/p8ELfGs10LE> .

⁵⁸ Himawan Arief Sugoto, *Op.cit.*

Yagus Suyadi⁵⁹ menjelaskan bahwa intinya Bank Tanah hadir dalam rangka melaksanakan kewenangan dari negara, wujud dari pelaksanaan Hak Menguasai dari Negara. Di sisi lain ada kepentingan dalam rangka optimalisasi pemanfaatan penggunaan tanah diseluruh wilayah Indonesia yang pada akhirnya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tujuan khusus pembentukan Bank Tanah dapat dilihat pada Pasal 126 UU Cipta Kerja yang mengatur bahwa:

Badan Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk:

- a. Kepentingan umum;
- b. Kepentingan sosial;
- c. Kepentingan pembangunan nasional;
- d. Pemerataan ekonomi;
- e. Konsolidasi lahan; dan
- f. Reforma agraria

Himawan Arief Sugoto⁶⁰ menjelaskan bahwa defenisi menjamin pada Pasal 126 di atas, bukan berarti seluruh kepentingan dijamin oleh Bank Tanah. Tanah yang masuk dalam Bank Tanah hanya diperuntukkan untuk enam kepentingan yang disebutkan dalam Pasal 126 UU Cipta Kerja.

Pasal 2 ayat (5) dan (6) PP No.64/2021 mengatur bahwa Bank Tanah berkedudukan di Ibu Kota Negara dan dapat mempunyai kantor perwakilan di seluruh wilayah Indonesia. Yagus Suyadi⁶¹ menjelaskan bahwa Bank Tanah dibentuk di ibu kota negara dan dimungkinkan untuk

⁵⁹ Yagus Suyadi (Staf Ahli Bidang Hukum Agraria dan Masyarakat Adat Kementerian ATR/BPN RI), Seminar: "Urgensi Pembentukan Bank Tanah dalam Pengelolaan Tanah Negara", Chanel youtube ISPE BIN Official, 20 Agustus, 2021. Dapat diakses di <https://youtu.be/OSMdEKqUriY>.

⁶⁰ Himawan Arief Sugoto, *Op.cit.*

⁶¹ Yagus Suyadi, *Op.cit.*

membuat kantor perwakilan di bagian negara, artinya bahwa tidak semua provinsi, kabupaten/kota bisa dibentuk Bank Tanah.

Pasal 3 PP No.64/2021 mengatur bahwa Bank Tanah mempunyai fungsi perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah. Fungsi Bank Tanah tersebut dijelaskan pada Pasal 5 sampai Pasal 15 PP No.64/2021 yang dapat penulis uraikan sebagai berikut:

a. Perencanaan (Pasal 5 PP No.64/2021);

Bank Tanah melakukan perencanaan meliputi, kegiatan jangka panjang (25 tahun), jangka menengah (5 tahun) dan tahunan (1 tahun). Perencanaan kegiatan tersebut didasarkan pada rencana pembangunan jangka menengah nasional dan rencana tata ruang. Perencanaan tersebut ditetapkan oleh kepala Badan Pelaksana setelah mendapat persetujuan dari Komite.

b. Perolehan tanah (Pasal 6 sampai Pasal 8 PP No.64/2021);

Bank Tanah memperoleh tanah yang berasal dari tanah hasil Penetapan Pemerintah dan/atau tanah dari Pihak Lain. Tanah yang diperoleh dari Pihak Lain dilakukan melalui proses pembelian, penerimaan hibah/sumbangan atau yang sejenisnya, tukar menukar, pelepasan hak, dan perolehan bentuk lainnya yang sah.

Tanah yang diperoleh dari hasil Penetapan Pemerintah terdiri atas Tanah Negara yang berasal dari tanah bekas hak, kawasan dan tanah terlantar, tanah pelepasan kawasan hutan, tanah timbul,

tanah hasil reklamasi, tanah bekas tambang, tanah pulau-pulau kecil, tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang dan tanah yang tidak ada penggunaan di atasnya. Tanah dari Pihak Lain adalah tanah yang berasal dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum dan masyarakat.

c. Pengadaan Tanah (Pasal 9 PP No.64/2021);

Bank Tanah melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah melalui mekanisme tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah secara langsung. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No.2/2012), Pasal 123 UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No.19/2021).

d. Pengelolaan tanah (Pasal 10 sampai Pasal 13 PP No.64/2021);

Bank Tanah melakukan pengelolaan tanah yang terdiri atas kegiatan pengembangan tanah, pemeliharaan dan pengamanan tanah, dan pengendalian tanah. Pengembangan tanah adalah kegiatan peningkatan kemanfaatan dan penggunaan tanah hasil perolehan Bank Tanah untuk kepentingan kegiatan fungsional yang dapat memenuhi kebutuhan kehidupan dan kegiatan usaha secara

optimal dari segi ekonomi, sosial dan fisik. Kegiatan pengembangan tanah tersebut dilaksanakan berdasarkan kesesuaian rencana tata ruang. Pengembangan tanah dapat berbentuk pembangunan sarana dan prasarana Infrastruktur kawasan industri, kawasan pariwisata, pertanian, perkebunan, kawasan ekonomi khusus, kawasan ekonomi lainnya yang mendukung kegiatan Bank Tanah. Pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur dapat dilaksanakan oleh Bank Tanah dan/atau kerja sama dengan pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan atau pihak lain.

Pemeliharaan dan pengamanan tanah oleh Bank Tanah dilakukan terhadap aspek hukum dan aspek fisik tanah. Terhadap pengendalian tanah terdiri atas kegiatan pengendalian penguasaan tanah, pengendalian pemanfaatan tanah dan pengendalian nilai tanah. Pengendalian penguasaan tanah adalah pengendalian terhadap penguasaan tanah sehingga penguasaan tanah tidak terpusat pada kelompok masyarakat tertentu. Pengendalian pemanfaatan tanah adalah pengendalian terhadap kegiatan pemanfaatan tanah sehingga sesuai dengan rencana tata ruang dan program prioritas yang ditetapkan oleh Bank Tanah. Pengendalian nilai tanah adalah pengendalian terhadap harga dan nilai tanah yang ditetapkan dan dikendalikan sehingga harga menjadi wajar dan pencegahan terhadap spekulasi tanah.

e. Pemanfaatan tanah (Pasal 14 PP No.64/2021);

Pemanfaatan tanah oleh Bank Tanah dilakukan melalui kerja sama pemanfaatan dengan Pihak Lain dengan tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan prioritas. Kerja sama pemanfaatan tanah oleh Bank Tanah dengan Pihak Lain dapat berbentuk jual beli, sewa, kerja sama usaha, hibah, tukar menukar, dan bentuk lain yang disepakati dengan pihak lain.

f. Pendistribusian tanah (Pasal 15 PP No.64/2021).

Pendistribusian tanah oleh Bank Tanah terdiri dari kegiatan penyediaan dan pembagian tanah. Penyediaan tanah adalah penyediaan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pemerataan ekonomi, kepentingan pembangunan, kepentingan konsolidasi lahan, dan reforma agraria. Pembagian tanah adalah dalam rangka redistribusi tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendistribusian tanah ditujukan paling sedikit untuk kementerian/lembaga, pemerintah daerah, organisasi sosial dan keagamaan, dan/atau masyarakat yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Himawan Arief Sugoto⁶² menjelaskan bahwa Badan Bank Tanah melaksanakan perencanaan, perolehan, bahkan juga bisa melakukan pengadaan. Setelah Bank Tanah mendapatkan pendapatan sendiri untuk pengembangannya Bank Tanah bisa melakukan pengadaan-pengadaan

⁶² Himawan Arief Sugoto, *Op.cit.*

baik pengadaan yang dilakukan menurut UU No.2/2012 atau membeli langsung kepada masyarakat. Kemudian Bank Tanah juga harus mengelola, di mana tugas pengelolaan inilah yang harus dikelola agar tanah tersebut terjaga, misalnya tanah yang awalnya berasal dari tanah terlantar harus dijaga agar tidak terlantar atau disiapkan menjadi kawasan siap bangun. Termasuk mengendalikan harga tanah dan juga untuk mengendalikan alih fungsi lahan. Lalu tanah tersebut dimanfaatkan dan didistribusikan kembali. Selanjutnya, Bank Tanah tidak boleh membangun sendiri karena tugas Bank Tanah hanya menyediakan tanah. Pengembangan Tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah dilaksanakan apabila tanah yang dikelola Bank Tanah itu miring, rusak dan sebagainya pada saat perolehan tanah, maka perlu untuk melakukan perbaikan seperti memberi akses jalan dan sebagainya.

Pasal 16 PP No.64/2021 mengatur bahwa dalam menjalankan fungsi dan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 17 sampai Pasal 22 PP No.64/2021 yang mengatur bahwa:

Pasal 17

Dukungan untuk jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a dapat terdiri atas:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah serta pengelolaan limbah;
- i. Pembangunan produksi dan jaringan air bersih;
- j. Rumah sakit;
- k. Fasilitas keselamatan umum;
- l. Pemakaman umum;
- m. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- n. Cagar alam dan cagar budaya
- o. Kantor pemerintah pusat, pemerintah daerah atau desa;
- p. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
- q. Prasarana pendidikan dan sekolah;
- r. Prasarana olahraga;
- s. Pasar umum dan lapangan parkir umum;
- t. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas;
- u. Kawasan ekonomi khusus;
- v. Kawasan industri;
- w. Kawasan pariwisata;
- x. Kawasan ketahanan pangan; dan
- y. Kawasan pengembangan teknologi.

Pasal 18

Dukungan dalam jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b terdiri atas jaminan penyediaan tanah untuk kepentingan pendidikan, peribadatan, olahraga, budaya, penghijauan, konservasi, dan kepentingan sosial masyarakat lainnya.

Pasal 19

Dukungan dalam jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan pembangunan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c merupakan jaminan ketersediaan tanah untuk pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam rangka mendukung pendekatan ekonomi investasi.

Pasal 20

Dukungan dalam jaminan ketersediaan tanah untuk pemerataan ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d merupakan jaminan ketersediaan tanah untuk program pionir, pembukaan isolasi wilayah, pembangunan pasar rakyat, pengembangan rumah masyarakat berpenghasilan rendah, dan program pemerataan lainnya.

Pasal 21

Dukungan dalam jaminan ketersediaan tanah untuk konsolidasi lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf e merupakan jaminan penyediaan tanah dalam rangka penataan kawasan untuk meningkatkan kualitas lingkungan serta untuk efisiensi dan optimalisasi pembangunan.

Pasal 22

- (1) Dukungan dalam jaminan ketersediaan tanah untuk reforma agraria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf f merupakan jaminan penyediaan tanah dalam rangka redistribusi tanah;
- (2) Ketersediaan tanah untuk reforma agraria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari tanah negara yang diperuntukkan Bank Tanah;
- (3) Menteri menetapkan ketersediaan tanah untuk reforma agraria sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 23 PP No.64/2021 menentukan bahwa Bank Tanah mempunyai kewenangan melakukan penyusunan rencana induk, membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/persetujuan, melakukan Pengadaan Tanah dan menentukan tarif pelayanan. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 24 sampai Pasal 26 PP No.64/2021 yang dapat penulis uraikan sebagai berikut:

- a. Melakukan penyusunan rencana induk. Perencanaan kawasan induk merupakan perencanaan kawasan Bank Tanah. Rencana induk merupakan dasar pemanfaatan kawasan Bank Tanah. Rencana induk tersebut ditetapkan oleh kepala Badan Pelaksana (Pasal 24 PP No.64/2021);

- b. Membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha /persetujuan yaitu dengan memberikan bantuan di bidang pertanahan dan tata ruang (Pasal 25 PP No.64/2021);
- c. Melakukan Pengadaan Tanah;
- d. Menentukan tarif pelayanan, tarif pelayanan yang dimaksud adalah merupakan tarif pemanfaatan tanah dalam bentuk sewa, sewa beli, jual beli, dan bentuk lainnya. Tarif pelayanan ditetapkan oleh Komite berdasarkan usulan kepala Badan Pelaksana (Pasal 26 PP No.64/2021).

Pasal 29 PP No.64/2021 mengatur bahwa Bank Tanah diberikan fasilitas perpajakan selama tidak digunakan dalam rangka untuk memperoleh keuntungan. Fasilitas perpajakan yang dimaksud adalah pembebasan dari kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 31 PP No.64/2021 mengatur bahwa struktur Bank Tanah terdiri dari Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana. Adapun hal tersebut dijelaskan pada Pasal 32 sampai Pasal 34 PP No.64/2021 yang dapat penulis uraikan sebagai berikut:

- a. Komite Bank Tanah adalah Komite yang bertugas untuk menetapkan kebijakan strategis Bank Tanah. Ketua dan anggota Komite ditetapkan dengan Keputusan Presiden berdasarkan usulan menteri. Komite terdiri atas menteri ATR/BPN sebagai ketua merangkap anggota, menteri yang menyelenggarakan urusan

pemerintahan di bidang keuangan sebagai anggota, menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat sebagai anggota, dan/atau Menteri atau kepala lembaga lainnya yang ditunjuk oleh presiden sebagai anggota (Pasal 32 PP No.64/2021);

- b. Dewan Pengawas bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Badan Pelaksana dalam menjalankan kegiatan penyelenggaraan Bank Tanah. Dewan Pengawas ditetapkan dengan Keputusan Presiden (Pasal 33 PP No.64/2021);
- c. Badan Pelaksana bertanggung jawab atas penyelenggaraan Bank Tanah, serta mewakili Bank Tanah baik di dalam maupun di luar pengadilan. Badan Pelaksana terdiri atas Kepala dan Deputi yang diangkat dan diberhentikan oleh ketua Komite (Pasal 34 PP No.64/2021).

Himawan Arief Sugoto⁶³ menjelaskan bahwa Bank Tanah sebenarnya memang tidak langsung dibawah oleh Kementerian ATR/BPN. Bank Tanah dibawah oleh Komite, yang mana Komite tersebut diketuai oleh Menteri ATR/BPN. Jadi, ibaratnya Bank Tanah adalah sepupu dari Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 36 sampai Pasal 39 PP No.64/2021 mengatur bahwa Bank Tanah dapat bekerja sama dengan Pihak Lain dalam menyelenggarakan kegiatannya. Bank Tanah bekerja sama dengan pihak lain dalam kegiatan

⁶³ *Ibid.*

perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Kerja sama tersebut dapat dilakukan dengan pemerintah pusat, pemerintah daerah, lembaga negara, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi, dan/atau pihak lain yang sah. Selanjutnya, Pasal 37 PP No.64/2021 mengatur bahwa bank tanah dapat membentuk badan usaha untuk mendukung penyelenggaraan Bank Tanah.

Terkait penyelenggaraan kegiatan Bank Tanah Himawan Arief Sugoto⁶⁴ menjelaskan bahwa kerja sama biasanya dilakukan antara pemerintah dengan pemerintah dalam rangka menyiapkan, tapi bisa juga dengan pihak ketiga dalam rangka apabila mereka membutuhkan. Kerja sama dengan pihak ketiga tersebut tentunya melalui mekanisme yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan harus dilakukan berdasarkan asas prioritas.

Selanjutnya, Yagus Suyadi⁶⁵ menjelaskan bahwa prioritas penggunaan dan pemanfaatan tanah mengacu pada rencana tata ruang, artinya peran dari pemerintah daerah untuk menetapkan rencana tata ruang melalui RTRW. Jadi, Bank Tanah akan tunduk patuh pada prioritas penggunaan dan pemanfaatan yang sesuai dengan rencana tata ruang. Selain rencana tata ruang, semua prioritas juga bergantung pada kebutuhan pemerintah setempat dan kemampuan tanah dari suatu daerah.

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ Yagus Suyadi, *Op.cit.*

Pasal 27 PP No.64/2021 mengatur bahwa sumber kekayaan Bank Tanah dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, pendapatan sendiri, penyertaan modal negara, sumber lain yang sah. Kemudian Pasal 30 PP No.64/2021 mengatur bahwa pendapatan sendiri merupakan pendapatan yang diperoleh dari kerja sama usaha, kerja sama pemanfaatan tanah, dan pendapatan lainnya yang sah. Selanjutnya, Pasal 43 PP No.64/2021 mengatur bahwa untuk melaksanakan tugas, fungsi dan kewenangannya, Bank Tanah diberikan modal sebesar Rp. 2.500.000.000.000.00 (Dua triliun lima ratus miliar rupiah), yang dapat diberikan dalam bentuk kas, tanah, gedung dan bangunan, peralatan dan mesin, dan/atau aset tetap lainnya.

Terkait dengan modal Bank Tanah, Himawan Arief Sugoto⁶⁶ menjelaskan bahwa adanya penyertaan modal negara pada sumber kekayaan Bank Tanah karena badan usaha ini mirip BUMN tapi bukan BUMN, sehingga Bank Tanah memiliki modal. Perbedaannya adalah BUMN *profit oriented* sedangkan Bank Tanah tidak *profit oriented*. Akan tetapi *nonprofit* bukan berarti semua transaksi gratis, karena nanti ada yang namanya harga pokok produksi. Tanah yang dirawat, ditata, berdasarkan pinjaman uang dan bunga, yang mana hal tersebut kemudian mengharuskan adanya surplus. Surplus tersebut akan digunakan kembali untuk membeli tanah lagi dan bukan menjadi deviden setoran, jadi dipakai

⁶⁶ Himawan Arief Sugoto, *Op.cit.*

terus-menerus untuk akhirnya memberikan kesejahteraan kepada masyarakat.

Selanjutnya, menurut Fajar⁶⁷ Bank Tanah merupakan badan usaha, bukan badan usaha milik negara (BUMN), bukan juga instansi yang ibaratnya seperti instansi pemerintah atau instansi publik pada umumnya. Bank Tanah bukan BUMN karena kekayaan BUMN yang merupakan kekayaan negara yang dipisahkan, digunakan untuk menjalankan kegiatannya dan untuk pembagian keuntungan antara pemegang saham, sedangkan kekayaan Bank Tanah yang merupakan kekayaan negara yang dipisahkan, digunakan untuk mensuplai kegiatan Bank Tanah atau disimpan untuk penggunaan di masa depan. Bank Tanah bukan instansi pemerintah karena pegawai instansi pemerintah memperoleh gaji berdasarkan sistem gaji yang sudah ditetapkan, sedangkan pengurus Bank Tanah memperoleh gaji melalui hasil keuntungan yang diperoleh Bank Tanah, jadi ada aturan tersendiri. Selain itu Bank Tanah harus menghasilkan keuntungan keluar dan ke dalam untuk menjalankan tugas dan fungsinya, sedangkan instansi pemerintah tidak harus menghasilkan keuntungan untuk menjalankan tugas dan fungsinya. Jadi, Bank Tanah merupakan bagian dari komponen negara yang berbentuk lembaga dan berbadan hukum. Artinya bahwa Bank Tanah merupakan subjek hukum orang yang memiliki hak dan kewajiban dan memiliki kedudukan yang sama dengan orang-perorangan lainnya.

⁶⁷ Fajar (Staf Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan), Wawancara, Kantor Wilayah Badan Pertanahan, Sulawesi Selatan, 30 Agustus 2021.

Pasal 40 ayat (1) PP No.64/2021 mengatur bahwa “Tanah yang dikelola Bank Tanah diberikan dengan Hak Pengelolaan”. Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran Tanah, mengatur bahwa “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan”.

PP No.64/2021 mengatur bahwa Bank Tanah merupakan Badan khusus (*sui generis*) yang berbentuk Badan Hukum Indonesia. Lembaga *sui generis* adalah lembaga di luar pemerintah yang dibentuk melalui undang-undang, lembaga ini melaksanakan sebagian kewenangan yang sebelumnya merupakan kewenangan pemerintahan namun bersifat otonom atau independen.⁶⁸ Selain itu, lembaga *sui generis* termasuk kekayaan negara dipisahkan dan secara akuntansi dilaporkan dalam Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/jasa Pemerintah (LKPP) melalui Laporan Keuangan Investasi Pemerintah (LKIP) dalam akun investasi jangka panjang permanen.⁶⁹

Konsekuensi Bank Tanah sebagai lembaga *sui generis* adalah Bank Tanah hanya menyelenggarakan kewenangan yang sebelumnya merupakan kewenangan pemerintahan namun bersifat otonom, sedangkan beberapa ketentuan dalam PP No.64/2021 mengatur Bank

⁶⁸ Rachmadi, *BUMN, BLU, PTNBH, dan Lembaga Sui Generis*, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2016.
<<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12783/BUMN-BLU-PTNBH-dan-Lembaga-Sui-Generis.html>> diakses pada tanggal 30 Oktober 2021.

⁶⁹ *Ibid.*

Tanah bukan hanya sebagai penyelenggara pemerintahan namun juga sebagai penyelenggara usaha. Adapun beberapa ketentuan dalam PP No.64/2021 yang menunjukkan bahwa Bank Tanah merupakan penyelenggara usaha adalah sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Pasal 14 PP No.64/2021 Bank Tanah melakukan pemanfaatan tanah yang dilakukan melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain melalui jual beli, sewa, kerja sama usaha, hibah, tukar menukar dan bentuk lain yang disepakati dengan pihak lain.
- b. Berdasarkan Pasal 26 PP No.64/2021 pemanfaatan tanah dilakukan untuk memperoleh pendapatan sendiri melalui tarif pemanfaatan tanah dalam bentuk sewa, sewa beli, jual beli dan bentuk lainnya.
- c. Penjelasan Pasal 4 PP No.64/2021 menjelaskan bahwa “yang dimaksud dengan nonprofit adalah pendapatan yang diperoleh dari penyelenggaraan Bank Tanah digunakan untuk pengembangan organisasi dan tidak membagikan keuntungan kepada organ Bank”. Menurut penulis, pengertian asas nonprofit pada Pasal 4 PP No.64/2021 tidak berarti bahwa Bank Tanah tidak membutuhkan keuntungan atau pendapatan, hanya saja pendapatan tidak dibagikan kepada organ Bank Tanah seperti bentuk badan usaha lainnya;
- d. Penjelasan Pasal 10 huruf (a) PP No.64/2021 menjelaskan bahwa “yang dimaksud dengan pengembangan tanah adalah kegiatan peningkatan kemanfaatan dan penggunaan tanah hasil perolehan

Bank Tanah untuk kepentingan kegiatan fungsional yang dapat memenuhi kebutuhan dan kegiatan usaha secara optimal dari segi ekonomi, sosial, dan politik.

Menurut penulis, berdasarkan PP No.64/2021 Bank Tanah lebih mirip sebagai Badan Hukum Milik Negara (BHMN) daripada sebagai lembaga *sui generis*. Jadi, dapat dikatakan bahwa kedudukan hukum Bank Tanah adalah sebagai BHMN. Adapun hal tersebut dapat penulis jelaskan pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.1 Persamaan Bank Tanah dengan Badan Hukum Milik Negara (BHMN)

BANK TANAH	BHMN⁷⁰
Merupakan institusi publik karena merupakan badan hukum yang diadakan oleh pemerintah untuk kepentingan publik yang tidak mengejar keuntungan dan lebih menekankan pada misi sosial yaitu dengan menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria.	Merupakan institusi publik dengan misi tanpa mengejar keuntungan tetapi lebih kepada pelaksanaan misi sosial untuk kesejahteraan sosial dan pengembangan kualitas hidup masyarakat.
Kekayaannya merupakan kekayaan negara yang dipisahkan dan didirikan berdasarkan status tersendiri yang independen dan berbentuk badan hukum.	Kekayaannya merupakan kekayaan negara yang dipisahkan dan didirikan berdasarkan status tersendiri yang independen dan berbentuk badan hukum.

⁷⁰ Suparji, 2015, *Transformasi Badan Hukum di Indonesia*, UAI Press, Jakarta Selatan, hlm. 40-41.

BANK TANAH	BHMN
Bentuknya lebih korporat karena dapat melakukan kerja sama pemanfaatan tanah dengan pihak lain, dapat menentukan tarif pelayanan sendiri, dapat membentuk badan usaha, dapat melakukan pinjaman, dapat melakukan investasi jangka pendek melalui penyertaan modal sementara kepada pihak lain yang melakukan kerja sama pemanfaatan tanah dan lain-lain	Bentuknya lebih korporat karena dapat melakukan transaksi bisnis baik melalui BHMN sendiri maupun anak usaha sebagaimana organisasi bisnis atau komersial, dapat melakukan investasi jangka pendek maupun jangka panjang, bahkan dapat melakukan pinjaman, dan lain-lain.
Audit terhadap laporan dan pertanggungjawaban keuangan tidak dilakukan oleh Badan pemeriksa keuangan tetapi oleh lembaga tersendiri, dalam hal ini audit laporan dan pertanggung jawaban keuangan penyelenggaraan Bank Tanah dilakukan oleh akuntan publik.	Audit terhadap laporan dan pertanggungjawaban keuangan tidak dilakukan oleh Badan pemeriksa keuangan tetapi oleh lembaga tersendiri. BHMN PTN misalnya audit laporan dan pertanggungjawaban keuangannya dilakukan oleh dewan audit.

Sumber: bahan hukum primer dan sekunder diolah 2021

Untuk menilai apakah PP No.64/2021 merupakan peraturan perundang-undangan yang baik, maka dapat dinilai berdasarkan asas peraturan perundang-undangan yang baik pula. Hal ini diatur pada Pasal 5 Undang-Undang nomor 15 Tahun 2019 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (UU No.15/2009) yang mengatur bahwa:

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik yang meliputi:

- a. Kejelasan tujuan;
- b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. Dapat dilaksanakan;

- e. Kedayagunaan dan keberhasilgunaan;
- f. Kejelasan rumusan; dan
- g. Keterbukaan.

Berdasarkan ketentuan di atas, PP No.64/2021 harus memenuhi asas-asas tersebut agar dapat dikatakan sebagai peraturan perundang-undangan yang baik. Adapun hal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Asas kejelasan tujuan

PP No.64/2021 merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 135 UU Cipta Kerja sehingga tujuan dari UU Cipta Kerja juga merupakan tujuan PP No.64/2021. Adapun tujuan UU Cipta Kerja adalah untuk menghadapi tantangan lingkungan strategis dan menjawab sejumlah permasalahan serta melaksanakan amanah Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, dan memberikan landasan hukum bagi kelembagaan Bank Tanah di Indonesia sebagai salah satu upaya reforma agraria dan peningkatan tata kelola pertanahan di Indonesia serta usaha penciptaan lapangan kerja.

b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;

PP No.64/2021 ditetapkan oleh Presiden RI dan diundangkan oleh Menteri Hukum dan HAM RI. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (5) UU No.15/2019, yang mengatur bahwa "Peraturan Pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya".

c. Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;

Materi muatan PP No.64/2021 adalah berisi materi untuk menjalankan ketentuan Pasal 135 UU Cipta Kerja, yang mengatur bahwa “Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan Badan Bank Tanah diatur dalam Peraturan pemerintah”. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 UU No.15/2019, bahwa “materi muatan Peraturan Pemerintah berisi materi untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya. Berdasarkan materi muatan PP No.64/2021, maka jenis dan hierarki PP No.64/2021 adalah Peraturan Pemerintah. Jadi, ketentuan-ketentuan dalam PP No.64/2021 tidak boleh bertentangan dengan UUD NRI 1945, Ketetapan MPR, dan UU atau Peraturan Pengganti UU. Sejauh ini, menurut penulis PP No.64/2021 telah sesuai dengan UUD NRI 1945, Ketetapan MPR, dan UU atau Peraturan Pengganti UU.

d. Dapat dilaksanakan;

PP No.64/2021 secara filosofis, sosiologis, dan yuridis telah sesuai dengan kehidupan bermasyarakat Indonesia. Secara filosofis pembentukan Badan Bank Tanah telah sesuai dengan tujuan yaitu agar semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan-ketentuan dalam PP No.64/2021 yang lebih mendahulukan kepentingan umum dan melindungi masyarakat berpenghasilan rendah, serta dapat juga dilihat dari wewenang

Badan Bank Tanah yang bersifat *nonprofit*. Secara sosiologis pembentukan Badan Bank Tanah sangat dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat Indonesia terutama untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan seperti spekulasi tanah, nilai tanah, kepemilikan tanah pada kelompok tertentu dan masih banyak lagi. Secara yuridis pembentukan Badan Bank Tanah telah memiliki landasan hukum yaitu UU Cipta Kerja.

e. Kedayagunaan dan keberhasilgunaan;

PP No.64/2021 sangat dibutuhkan sebagai dasar pembentukan Bank Tanah di Indonesia. Menurut Doli Siregar⁷¹ dalam implementasinya, Bank Tanah memiliki manfaat antara lain adanya keseimbangan antara kebutuhan dan persediaan tanah untuk pembangunan, adanya efisiensi dan jaminan nilai tanah yang wajar dan adil, mekanisme pasar tanah dapat terkendali dan terjaminnya efisiensi dan rasionalitas harga.

f. Kejelasan Rumusan;

Menurut penulis, ketentuan PP No.64/2021 secara keseluruhan tidak memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti. Hal ini dikarenakan, terdapat banyak ketentuan dalam PP No.64/2021 yang bunyi pasalnya menimbulkan berbagai macam interpretasi. Mardani

⁷¹ Bernhard Limbong I, *Op.cit*, hlm. 82.

Ali Sera⁷² juga mencatat beberapa Pasal bermasalah dalam PP No.64/2021. Adapun pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 2.2 Pasal Bermasalah dalam PP No.64/2021 Menurut Anggota Komisi II DPR RI

PASAL BERMASALAH	KONSEKUENSI
Pasal 3 ayat (2) huruf (c) “Bank Tanah mempunyai tugas untuk melakukan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah secara langsung”	Tugas Bank Tanah untuk melakukan Pengadaan Tanah secara langsung, membuka ruang kepada Bank Tanah untuk mengakuisisi tanah milik masyarakat untuk kegiatan investsi (Non-kepentingan umum)
Pasal 7 huruf (i) “Tanah negara yang dikelola Bank Tanah berasal dari tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya”	Tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya, dianggap tidak ada penguasaan di atasnya, maka otomatis adalah tanah negara.
Pasal 14 ayat (2) “kerja sama pemanfaatan tanah antara Bank Tanah dengan Pihak Lain dapat berbentuk jual beli, sewa, hibah, tukar menukar, dan bentuk lain yang disepakati”	Bank Tanah dapat menjual dan menghibahkan tanah negara yang dikelolanya kepada Pihak lain. hal ini tentu saja bertentangan dengan prinsip dasar Bank Tanah sebagai <i>Land Manager</i> , tetapi memposisikan diri sebagai <i>Land Owner</i> .
Pasal 26 ayat (6) huruf (b) “Dalam hal kepentingan tertentu (non kepentingan umum sosial dan reforma agraria) besaran tarif pemanfaatan tanah dapat ditetapkan sampai dengan Rp.0., (nol rupiah)) sesuai kebijakan komite”	Membuka ruang bagi pihak investor untuk memanfaatkan tanah yang dikelola Bank Tanah secara gratis. Tentu saja rumusan ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemasukan Negara dan Pemda.
Pasal 27 huruf (b) “sumber kekayaan Bank Tanah dapat berasal dari pendapatan sendiri”.	Bank Tanah akan cenderung berorientasi pada provite. Hal ini tentu saja bertentangan dengan asas Bank Tanah sebagai Lembaga Non Provite.

⁷² Mardani Ali Sera (anggota Komisi II DPR RI), Seminar: “Kehadiran Bank Tanah dalam Mejawab Kebutuhan Rakyat akan Tanah”, Chanel youtube ISPE BIN Official, 20 Agustus, 2021. Dapat diakses di <https://youtu.be/OSMdEKqUriY>.

Lanjutan Tabel 2.2

PASAL BERMASALAH	KONSEKUENSI
Pasal 31 ayat (3) “Badan pengawas dan badan pelaksana merupakan organ dari Bank Tanah”	<ul style="list-style-type: none"> a. Dewan Pengawas akan diposisikan di bawah Komite di dalam Struktur Organ Bank Tanah. Hal ini sama saja dengan memposisikan Dewan Pengawas seperti Komisaris di BUMN/Perusahaan Swasta b. Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan ide awal Dewan Pengawas di dalam UU Cipta Kerja. Dewan Pengawas di posisikan sebagai organ independent untuk mengawasi kinerja Bank Tanah secara menyeluruh agar tidak abuse of Power; c. Oleh sebab itu seleksi unsur profesional Dewan Pengawas, diajukan oleh Pemerintah untuk selanjutnya disampaikan ke DPR untuk dipilih dan disetujui;
Pasal 37 ayat (1) “Bank Tanah dapat membentuk badan usaha atau badan hukum dalam mendukung penyelenggaraan Bank Tanah”	Bentuk kelembagaan Bank Tanah semakin tidak jelas, karena dapat membentuk badan usaha dan badan hukum seperti BUMN, namun Bank Tanah tidak tunduk pada UU BUMN. Hal ini tentu saja akan mengacaukan sistem tata kelola lembaga negara dan LNPK
Pasal 47 ayat (2) “Akuntan publik yang melakukan audit terhadap penyelenggaraan keuangan Bank Tanah, dipilih oleh Dewan Pengawas atas usulan Dewan Pelaksana”	Kondisi ini sangat berpotensi menimbulkan <i>conflict of interest</i> dan tidak mencerminkan asas akuntabilitas
Tidak ada pasal yang mengatur tentang Kewajiban Bank Tanah untuk menyampaikan informasi kepada Publik secara masif terkait informasi/laporan penyelenggaraan program, keuangan, pengelolaan aset serta informasi lainnya yang dibutuhkan oleh publik sebagai bagian dari transparansi Bank Tanah.	

Sumber: bahan hukum sekunder (webinar), 2020.

g. Keterbukaan.

Pembentukan PP No.64/2021 telah memenuhi asas keterbukaan, karena pada saat proses pembentukan naskah rancangan PP No.64/2021 dapat diakses melalui berbagai situs internet.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa PP No.64/2021 belum dapat dikatakan sebagai Peraturan Perundang-Undangan yang baik, karena masih terdapat asas-asas yang tidak terpenuhi yaitu asas kejelasan rumusan.

2. Bank Tanah Di Amerika Serikat

Menurut Frank S. Alexander⁷³ *“Land bank first proposed as a new form of urban land planning in the 1960s, it began to take root in a handful of metropolitan communities over the last 25 years”*. (Bank Tanah pertama kali diusulkan sebagai bentuk baru perencanaan lahan perkotaan pada tahun 1960-an, dan mulai mengakar di beberapa komunitas metropolitan selama 25 tahun terakhir).⁷⁴ Lebih lanjut, Frank S. Alexander menjelaskan bahwa *“the Emergency Assistance Act in the Home and Economic Recovery Act of 2008 is the first to express recognition of land banking in federal legislation”*.⁷⁵ (*Emergency Assistance Act* dalam *Home Economic*

⁷³ Frank S. Alexander, 2008, *Land Banking as Metropolitan Policy*, Brookings, (Selanjutnya disebut Frank S. Alexander III), hlm. 6-7.

⁷⁴ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁷⁵ Frank S. Alexander III, *Op.cit*, hlm. 3.

Recovery Act (HERA) tahun 2008 adalah undang-undang federal pertama yang mengatur tentang Bank Tanah).⁷⁶

Walaupun Bank Tanah di Amerika Serikat baru diatur dalam undang-undang federal pada tahun 2008, akan tetapi Bank Tanah di Amerika Serikat telah berkembang di beberapa negara bagian dan kota yang ada di Amerika Serikat sejak tahun 1960-an. Adapun Bank Tanah yang telah berkembang sejak tahun 1960-an adalah sebagai berikut:⁷⁷

- 1) *“The First Generation: St. Louis (1971-1973), Cleveland (1976), Louisville (1989), dan Atlanta (1991)”*.
- 2) *“The Second Generation: Genesee County and Michigan; Ohio” (2002)*.
- 3) *“The Emerging Third Generation: Pennsylvania and New York (2010), Georgia (2011)”*

Untuk memudahkan penelitian dan pembahasan, maka penulis hanya akan menjelaskan salah satu Bank Tanah di Amerika Serikat yaitu Bank Tanah Michigan. Penulis memilih Bank Tanah Michigan karena menurut Frank S. Alexander⁷⁸ *“yet it faced quickly becoming the largest single landowner in the entire county”*. (Merupakan salah satu Bank Tanah yang berhasil dengan cepat menjadi pemilik tanah tunggal terbesar di seluruh wilayah pada saat itu).⁷⁹

Namun tentu saja Bank Tanah Michigan memiliki perbedaan dengan Bank Tanah lain yang ada di Amerika Serikat. Jadi, perlu penulis tegaskan bahwa penjelasan penulis mengenai Bank Tanah Amerika Serikat tidak mencerminkan Bank Tanah Amerika Serikat secara

⁷⁶ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁷⁷ Frank S. Alexander I, *Op.cit*, hlm. 18-21.

⁷⁸ *Ibid.*, hlm. 21.

⁷⁹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

keseluruhan, tetapi hanya menjelaskan salah satu Bank Tanah Amerika Serikat saja untuk kemudian dijadikan bahan perbandingan. Bank Tanah di Michigan sendiri didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 258 Tahun 2003 Tentang Otoritas Jalur Cepat Bank Tanah (*Land Bank Fast Track Act 2003*).

Pasal 124.753 Sub bagian a *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* mengatur bahwa Bank Tanah disebut sebagai *Authority* (Otoritas) yaitu “*means a land bank fast track authority created under section 15, section 23(4), or section 23(50)*”, (berarti *land bank fast track authority* yang dibuat berdasarkan Pasal 15, Pasal 23(4), atau pasal 23(5)).⁸⁰ Berdasarkan Pasal 124.753 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003*, Bank Tanah Michigan dapat berbentuk *State Authority*, *County Authority*, dan *Local Authority* serta dapat dibentuk berdasarkan *Intergovernmental Agreement*, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. “*state authority means the land bank fast track authority created under section 15*”, (otoritas negara berarti *land bank fast track authority* yang dibuat berdasarkan Pasal 15).⁸¹
- b. “*County authority means a county land bank fast track authority created by a county foreclosing governmental unit under section 23(4)*”, (Otoritas kabupaten berarti *land bank fast track authority*

⁸⁰ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁸¹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

kabupaten yang dibuat oleh *foreclosing governmental unit* kabupaten berdasarkan Pasal 23(4).⁸²

c. *“Local authority means a local land bank fast track authority created by a qualified city under section 23(5)”*, (Otoritas lokal berarti *land bank fast track authority* lokal yang dibuat oleh kota yang memenuhi syarat berdasarkan Pasal 23(5)).⁸³

d. *Intergovernmental agreement*:

“Michigan economic development corporation” means the public body corporate created under section 28 of article VII of the state constitution of 1963 and urban cooperation act of 1967, 1967 (Ex Sess) PA 7, MCL 124.512, by a contractual interlocal agreement effective April 5, 1999, as amended, between local participating economic development corporations formed under the economic development corporations act, 1974 PA 338, MCL 125.1601 to 125.1636, and the Michigan strategic fund. If the Michigan economic development corporation is unable for any reason to perform its duties under this act, those duties may be exercised by the Michigan strategic fund”.

(Perjanjian antar pemerintah berarti perjanjian kontraktual antara satu atau lebih lembaga pemerintah, termasuk, namun tidak terbatas pada, perjanjian antar daerah untuk bersama-sama menjalankan kekuasaan, hak istimewa, atau wewenang apapun, yang dimiliki bersama oleh badan-badan tersebut dan yang masing-masing dapat melaksanakannya secara terpisah di bawah undang-undang kerjasama perkotaan tahun 1967, 1967 (Ex Sess) PA 7, MCL 124.501 sampai 124.512).⁸⁴

Tujuan pembentukan Bank Tanah Michigan diatur pada Pasal 124.751 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* yang mengatur bahwa:

“It is declared to be a valid public purpose for a land bank fast track authority created under this act to acquire, assemble, dispose of, and quiet title to property under this act. It is further declared to be a valid public purpose for a land bank fast track authority created

⁸² Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁸³ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁸⁴ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

under this act to provide for the financing of the acquisition, assembly, disposition, and quieting of title to property, and for a land bank fast track authority to exercise other powers granted to a land bank fast track authority under this act”.

(Tujuan umum yang sah untuk *land bank fast track authority* yang dibuat berdasarkan undang-undang ini adalah untuk memperoleh, mengumpulkan, menyalurkan dan pendiaman kepemilikan atas properti berdasarkan undang-undang ini. Lebih lanjut, tujuan umum yang sah untuk *land bank fast track authority* yang dibuat berdasarkan undang-undang ini adalah untuk menyediakan pembiayaan akuisisi, penghimpunan, diposisi, dan pendiaman hak milik dan untuk melaksanakan kekuasaan lain yang diberikan kepada *land bank fast track authority* berdasarkan undang-undang ini)⁸⁵

Fungsi Bank Tanah adalah melakukan kegiatan *acquisition of property, preservation of property value* dan *disposition of property*. Hal ini diatur pada Pasal 124.755 sampai Pasal 124.757 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* yang dapat penulis uraikan sebagai berikut:

- *Acquisition of property:*

“Section 124.755 Land Bank Fast Track Authority Act 2003:

(1) Except as provided in section 4 (8), an authority may acquire by gift, devise, transfer, exchange, foreclosure, purchase, or otherwise on terms and conditions and in a manner the authority considers proper, real or personal property, or right or interests in real or personal property:

(2) Real property acquired by an authority by purchase may be by purchase contract, lease purchase agreement, installment sales contract, land contract, or otherwise, except as provided in section 4(8). The authority may acquire real property or rights or interests in real property for any purpose the authority considers necessary to carry out the purposes of this act, including, but not limited to, 1 or more of the following purposes:

(a) The use or development of property the authority has otherwise acquired.

(b) To facilitate the assembly of property for sale or lease to any other public or private person, including, but not limited to, a nonprofit or for profit corporation.

⁸⁵ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

- (c) *To protect or prevent the extinguishing of any lie, including a tax lien, held by the authority or imposed upon property held by authority.*
- (3) *An authority may also acquire by purchase, on terms and conditions and in a manner the authority considers proper, property or rights or interest in property from 1 or more of the following sources:*
 - (a) *The department of natural resources under section 2101 or 2102 of the natural resources and environmental protection act, 1994 PA 451, MCL 324.2101 and 324.2102.*
 - (b) *A foreclosing governmental unit under the general property tax act, 1893 PA 206, MCL 211.1 to 211.157*
 - (c) *The Michigan state housing development authority under the state housing development authority act of 1966, 1966 PA 346, MCL 125.1401 to 125.1499c”.*

(Pasal 124.755 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003*:

- (1) Kecuali sebagaimana ditentukan dalam bagian 4(8), otoritas dapat memperoleh dengan hadiah, rencana, transfer, pertukaran, penyitaan, pembelian, atau sebaliknya berdasarkan syarat dan ketentuan dan dengan cara yang dianggap oleh otoritas sebagai properti yang tepat, *real* atau *personal property*, atau hak atau kepentingan dalam *real property* atau *personal property*.
- (2) *Real property* yang diperoleh oleh otoritas dengan cara pembelian dapat berupa perjanjian jual beli, perjanjian sewa beli, perjanjian penjualan angsuran, kontrak tanah, atau sebaliknya, kecuali sebagaimana ditentukan dalam pasal 4(8). Pihak berwenang (otoritas) dapat memperoleh *real property* atau hak atau kepentingan dalam *real property* untuk tujuan apa pun yang dianggap perlu oleh otoritas untuk melaksanakan tujuan, termasuk, tetapi tidak terbatas pada, satu atau lebih dari tujuan berikut:
 - (a) Penggunaan atau pengembangan properti yang telah diperoleh otoritas sebaliknya;
 - (b) Untuk memfasilitasi pengumpulan properti untuk dijual atau disewakan kepada orang publik atau swasta lainnya, termasuk, tetapi tidak terbatas pada, perusahaan nirlaba atau perusahaan untuk keuntungan;
 - (c) Untuk melindungi atau mencegah hilangnya hak gadai apapun, termasuk hak gadai pajak, yang dipegang oleh otoritas atau dikenakan atas harta benda yang dipegang oleh otoritas.
- (3) otoritas juga dapat memperoleh dengan membeli, dengan syarat dan ketentuan dan dengan cara yang dianggap tepat oleh otoritas, properti atau hak atau kepentingan atas properti dari satu atau lebih sumber berikut:

- (a) Departemen sumber daya alam berdasarkan pasal 2101 atau 2102 dari undang-undang sumber daya alam dan perlindungan lingkungan, 1994 PA 451, MCL 324.2101 dan 324.2102.
- (b) Unit pemerintah yang mengambil alih di bawah undang-undang pajak properti umum, 1893 PA 206, MCL 211.1 hingga 211.157.
- (c) Otoritas pengembangan perumahan negara bagian Michigan di bawah undang-undang otoritas pengembangan perumahan negara bagian 1966, 1966 PA 346, MCL 125.1401 hingga 125.1499c).⁸⁶

- *Preservation of property value:*

“Section 124.756 Land Bank Fast Track Authority Act 2003:

- (1) *An authority may, without the approval of a local unit of government in which property held by the authority is located, control, hold, manage, maintain, operate, repair, lease as lessor, secure, prevent the waste or deterioration of, demolish, and take, all other actions necessary to preserve the value of the property it holds or owns. An authority may take or perform the following with respect to property held or owned by the authority:*
 - (a) *Grant or acquire a licence, easement, or option with respect to property as the authority determines is reasonably necessary to achieve the puposes of this act.*
 - (b) *Fix, charge, and collect rents, fees, and charges for use of propery under the control of the authority or for service provided by the authority.*
 - (c) *Pay any tax or special assessment due on property acquired or owned by the authority.*
 - (d) *Take any action, provide, any notice, or institute any proceeding required to clear or quiet tettle property held by the auhtority in order to establish ownership by and vest title to property in the authority, including, but no limited to, an expedited quiet title and foreclosure action under section 9.*
 - (e) *Remediate environmental contamination on any property held by the authority.*
- (2) *An authority shall be made a party to and shall defend any action or proceeding concerning title claims against property held by the authority”*

(Pasal 124.756 Land Bank Fast Track Authority Act 2003:

- (1) Otoritas dapat tanpa persetujuan dari *local unit of government* di mana properti yang dimiliki oleh otoritas berada untuk

⁸⁶ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

mengontrol, menahan, mengelola dan memelihara, mengoperasikan, memperbaiki, menyewakan sebagai lessor, mengamankan, mencegah pemborosan atau kerusakan, meruntuhkan dan mengambil semua tindakan lain yang diperlukan untuk mempertahankan nilai properti yang dipegang atau dimiliki. Otoritas dapat mengambil atau melakukan hal berikut sehubungan dengan properti yang dipegang atau dimiliki oleh otoritas:

- (a) Memberikan atau memperoleh lisensi, kemudahan, atau opsi sehubungan dengan properti sebagaimana yang ditentukan oleh otoritas secara wajar yang diperlukan untuk mencapai tujuan undang-undang ini.
 - (b) Memperbaiki, membebaskan dan menagih sewa, ongkos, dan biaya untuk penggunaan properti di bawah kendali otoritas atau untuk layanan yang disediakan oleh otoritas.
 - (c) Membayar pajak atau ketetapan khusus yang harus dibayar atas properti yang diperoleh atau dimiliki oleh otoritas.
 - (d) Mengambil tindakan apa pun, memberikan pemberitahuan apa pun, atau memulai proses apapun yang diperlukan untuk menghapus atau mendiamkan kepemilikan atas properti yang dipegang oleh otoritas untuk menetapkan kepemilikan oleh dan memberikan hak atas properti dalam otoritas, termasuk, namun tidak terbatas pada suatu mempercepat *quiet title* dan undang-undang penyitaan dibawah bagian 9.
 - (e) Memulihkan pencemaran lingkungan pada setiap properti yang dimiliki oleh otoritas.
- (2) Otoritas harus dijadikan pihak untuk dan akan membela setiap tindakan atau proses mengenai klaim hak milik terhadap properti yang dimiliki oleh otoritas).⁸⁷

- *Disposition of property:*

“Section 124.757 Land Bank Fast Track Authority Act 2003:

- (1) *Except as an authority otherwise agrees by a intergovernmental agreement or otherwise, on terms and conditions, and in a manner and for an amount of consideration an authority considers proper, fair, and valuable, including for no monetary consideration, the authority may convey, sell, transfer, exchange, lease as lessor, or otherwise dispose of property or rights or interests in property in which the authority holds a legal interest to any public or private person for value determined by the authority. If the departement of enviromental quality determines that conditions on a property transferred to an*

⁸⁷ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

authority under section 78m(15) of the general property tax act, 1893 PA 206, MCL 211.78m, represent an acute threat to public health, safety, and welfare, or to the environment, the authority shall not convey, sell, transfer, exchange, lease, or otherwise dispose of the property until after a determination by the departement of environmental quality that the acute threat has been eliminated and that conveyance, sale, transfer, exchange, lease, or other disposal of the property by the authority will not interfere with any response activities by the departement. The transfer and use of property under this section and the exercise by the authority of powers and duties under this act shall be considered a necessary publik purpose and for the benefit of the public.

- (2) *All property held by an authority shall be inventoried and classified by the authority according the title status and suitability for use.*
- (3) *A document, including, but not limited to, a deed, evidencing the transfer under this act of 1 or more parcels of property to an authority by this state or a political subdivision of this state my be recorded with the register of deeds office in the county in which the property is lacated the payment of a fee”.*

(Pasal 124.757 Land Bank Fast Track Authority Act 2003:

- (1) *Kecuali sebagai otoritas lain yang disetujui oleh perjanjian antar pemerintah atau sebaliknya, dengan syarat dan ketentuan, dan dengan cara dan untuk jumlah pertimbangan yang dianggap tepat, adil, dan berharga oleh otoritas, termasuk tanpa pertimbangan moneter, otoritas dapat meyampaikan, menjual, mentransfer, menukar, menyewakan sebagai lessor, atau dengan cara lain melepaskan properti atau hak atau kepentingan dalam properti di mana otoritas memegang kepentingan hukum kepada orang publik atau swasta untuk nilai yang ditentukan oleh otoritas. Jika *departement of environmental quality* menentukan bahwa kondisi pada property yang dialihkan ke otoritas berdasarkan Pasal 78 m(15) dari *general property tax act*, 1983 PA 206, MCL 211.78m, merupakan ancaman akut terhadap kesehatan, keselamatan, dan kesejahteraan masyarakat, atau ke lingkungan, otoritas tidak boleh menyerahkan, menjual, mentransfer, menukar, menyewakan atau menyalurkan properti sampai setelah penentuan oleh *departement of environmental of quality* bahwa ancaman akut telah dihilangkan dan bahwa pengangkutan, penjualan, transfer, pertukaran, sewa atau pelepasan properti lainnya oleh otoritas tidak akan mengganggu aktivitas respon apapun dalam departemen. Pemindehan dan penggunaan properti menurut pasal ini dan pelaksanaan wewenang kekuasaan dan tugas menurut undang-undang ini*

harus dianggap sebagai tujuan umum yang perlu dan untuk kepentingan umum.

- (2) Semua harta benda yang dikuasai oleh otoritas harus diinventarisasi dan diklasifikasikan oleh otoritas menurut status hak milik dan kelayakan.
- (3) Sebuah dokumen, termasuk tetapi tidak terbatas pada akta yang membuktikan pengalihan berdasarkan undang-undang ini dari satu atau lebih bidang properti kepada otoritas oleh negara ini atau bagian politik negara ini dapat dicatat dengan daftar akta. Kantor di daerah di mana properti itu berada tanpa pembayaran biaya).⁸⁸

Bank Tanah dijalankan oleh Dewan Direksi yang disebut dengan Dewan Otoritas. Pelaksana Bank Tanah dipimpin oleh Direktur Eksekutif yang diangkat oleh gubernur. Direktur Eksekutif dengan persetujuan Dewan Otoritas harus mengawasi, dan bertanggung jawab atas, pelaksanaan fungsi otoritas negara berdasarkan undang-undang ini. Hal ini diatur pada Pasal 124.766 sampai Pasal 124.767 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* yang mengatur bahwa:

“Section 124.766 Land Bank Fast Track Authority Act 2003:

The purpose, powers, and duties of the state authority are vested in and shall be exercised by a board of directors. The authority board shall consist of 7 members. The governor shall appoint 4 residents of this state as members of the authority board. The members of the authority board shall serve terms of 4 years. In appointing the initial members of the authority board, the governor shall designate 2 to serve for 4 years, 1 to serve for 3 years, and 1 to serve for 2 years. All of the following shall also serve as members of the authority board:

- (a) The director of the departement or his or her designee.*
- (b) The chief executive officer of the Michigan economic development corporation or his or her designee.*
- (c) The executive director of the Michigan state housing development authority or his or her designee.”*

⁸⁸ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

(Pasal 124.766 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003*:

- (1) Tujuan, wewenang, dan tugas otoritas negara dipegang dan dijalankan oleh dewan direksi. Dewan otoritas terdiri dari 7 anggota. Gubernur akan menunjuk 4 penduduk negara bagian ini sebagai anggota dewan otoritas. Anggota dewan otoritas akan menjabat selama 4 tahun. Dalam pengangkatan anggota pertama badan otoritas, gubernur menunjuk 2 orang untuk menjabat selama 4 tahun, 1 untuk menjabat selama 3 tahun, dan 1 untuk menjabat selama 2 tahun. Semua yang berikut ini juga akan berfungsi sebagai anggota dewan otoritas:
- a. Direktur departemen atau orang yang ditunjuknya.
 - b. Chief executive officer dari perusahaan pengembangan ekonomi Michigan atau orang yang ditunjuknya.
 - c. Direktur eksekutif dari otoritas pengembangan perumahan negara bagian Michigan atau orang yang ditunjuknya).⁸⁹

“Section 124.767 Land Bank Fast Track Authority Act 2003:

The governor shall appoint a person to serve as the executive director of the state authority. A member of the authority board is not eligible to hold the position of executive director. Before entering upon the duties of his or her office, the executive director shall take and file the constitutional oath of office provided in section 1 of article XI of the state constitution of 1963. Subject to the approval of the authority board, the executive director shall supervise, and be responsible for, the performance of the functions of the state authority under this act. The executive director shall attend the meetings of the authority board and shall provide the authority board and the governing body of the state authority a regular report describing the activities and financial condition of the state authority. The executive director shall furnish the authority board with information or reports governing the operation of the state authority as the authority board requires”.

(Pasal 124.767 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003*:

Gubernur mengangkat seseorang untuk menjabat sebagai direktur eksekutif otoritas negara. Seorang anggota dewan otoritas tidak memenuhi syarat untuk memegang posisi direktur eksekutif. Sebelum menjalankan tugas-tugas jabatannya, direktur eksekutif harus mengambil dan mengajukan sumpah jabatan sesuai dengan ketentuan dalam bagian 1 pasal XI undang-undang dasar negara tahun 1963. Dengan persetujuan dewan otoritas, direktur eksekutif harus mengawasi, dan bertanggung jawab atas, pelaksanaan fungsi otoritas negara di bawah undang-undang ini. Direktur eksekutif harus menghadiri rapat dewan otoritas dan memberikan

⁸⁹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

laporan berkala kepada dewan otoritas dan badan pengelola otoritas negara yang menjelaskan kegiatan dan kondisi keuangan otoritas negara dengan informasi dan laporan yang mengatur operasi otoritas negara seperti yang dilakukan oleh dewan otoritas).⁹⁰

Bank Tanah dapat melakukan semua hal yang diperlukan untuk melaksanakan maksud dan tujuannya, selama hal tersebut tidak dilarang oleh undang-undang. Adapun kewenangan Bank Tanah diatur pada Pasal 124.754 ayat (1) *land Bank Fast Track Authority Act 2003*, yang mengatur bahwa:

“Except as otherwise provided in this act, an authority may do all things necessary or convenient to implement the purposes, objectives, and provisions of this act, and the purposes, objectives, and powers delegated to the board of directors of an authority by other laws or executive orders, including but not limited to, all of the following:

- (a) Adpot, amend and repeal bylaws for the regulation of its affairs and the conduct of its business.*
- (b) Sue and be sued in its own name and plead and be impleaded, including, but not limited to, defending the authority in an action to clear title to property conveyed by authority.*
- (c) Borrow money and issue bonds and notes according to the provisions of this act.*
- (d) Enter into cantracts and other instruments necessary, incidental, or convenient to the performance of its duties and interlocal agreements under the urban cooperation act of 1967, 1967 (Ex Sess) PA 7, MCL 124.501 to 124.512, for the joint exercise of powers under this act.*
- (e) Solicit and accept gifts, grants, labor, loans, and other aid from any person, or the federal government, this state, or a political subdivision of this state or any agency of the federal government, this state, a politica subdivision of the state, or an intergovernmental entity created under the laws of this state or participate in any other way in a program of the federal government, the state, a political subdivision of the state or and intergovernmental entity created under the laws of the state.*
- (f) Procure insurance against loss in connection with the property, assets, or activities of the authority.*

⁹⁰ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

- (g) *Invest money of the authority, at the discretion of the board of directors of the authority, in instruments, obligations, securities or property determined proper by the board of directors of the authority, and name and use depositories for its money.*
- (h) *Employ legal and technical experts, other officers, agents, or employees, permanent or temporary, paid from the funds of the authority. The authority shall determine the qualifications, duties, and compensation of those it employs. The board of directors of an authority may delegate to 1 or more members, officers, agents, or employees any powers or duties it considers proper. Members of the board of the directors of an authority shall serve without compensation but shall be reimbursed for actual and necessary expenses subject to available appropriations.*
- (i) *Contract for goods and services and engage personnel as necessary and engage the services of private consultants, managers, legal counsel, engineers, accountants, and auditors for rendering professional financial assistance and advice payable out of any money of the authority.*
- (j) *Study, develop, and prepare the reports or plans the authority considers necessary to assist in the exercise of its powers under this act and to monitor and evaluate progress under this act.*
- (k) *Enter into contracts for the management of, the collection of rent from, or the sale of real property held by an authority.*
- (l) *Do all other things necessary or convenient to achieve the objectives and purposes and responsibility of the authority.*

(kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, otoritas dapat melakukan semua hal yang diperlukam atau nyaman untuk melaksanakan maksud, tujuan dan ketentuan undang-undang ini. adapun maksud, tujuan dan wewenang yang didelegasikan kepada dewan direksi suatu otoritas oleh undang-undang atau suatu perintah eksekutif lainnya, termasuk namun tidak terbatas pada semua hal berikut:

- (a) Mengadopsi, mengubah dan mencabut anggaran rumah tangga untuk mengatur urusannya dan menjalankan bisnisnya.
- (b) Menggugat dan digugat atas namanya sendiri dan memohon dan dituntut, termasuk, tetapi tidak terbatas pada, membela otoritas dalam suatu tindakan untuk membebaskan hak atas harta benda yang diserahkan oleh otoritas.
- (c) Meminjam uang dan menerbitkan obligasi dan wesel menurut ketentuan undang-undang ini.
- (d) Mengadakan kontrak dengan instrumen lain yang diperlukan, kebetulan, atau yang sesuai untuk pelaksanaan tugas dan pelaksanaan kekuasaannya, termasuk namun tidak terbatas

pada perjanjian antar lokal di bawah *urban cooperation act of 1967, 1967* (Ex Sess) PA 7, MCL 124.501 sampai 124.512, untuk pelaksanaan kekuasaan bersama berdasarkan undang-undang ini.

- (e) Meminta dan menerima hadiah, hibah, tenaga kerja, pinjaman, dan bantuan lain dari siapapun, atau pemerintah federal, negara bagian ini atau subdivisi politik negara bagian ini atau lembaga apapun dari pemerintah federal negara bagian ini, subdivisi politik negara bagian ini, atau entitas antar pemerintah yang dibuat berdasarkan undang-undang negara bagian ini atau berpartisipasi dengan cara lain apapun dalam program pemerintah federal negara bagian ini, subdivisi politik negara bagian ini, atau entitas antara pemerintah yang dibuat berdasarkan undang-undang negara bagian ini.
- (f) Mendapatkan asuransi terhadap kerugian sehubungan dengan properti, aset atau kegiatan otoritas.
- (g) Menginvestasikan uang otoritas atas kebijaksanaan dewan direksi otoritas, dalam instrumen, kewajiban, sekuritas atau properti yang ditentukan dengan benar oleh dewan direksi otoritas, dan menamai dan menggunakan penyimpanan untuk uangnya.
- (h) Mempekerjakan ahli hukum dan teknis, pejabat lain, agen atau karyawan, pemanen atau sementara, dibayar dari dana otoritas. Otoritas tersebut akan menentukan kualifikasi, tugas dan kompensasi dari mereka yang dipekerjakannya. Dewan direksi suatu otoritas dapat mendelegasikan kepada satu atau lebih anggota, pejabat, agen atau karyawan setiap kekuasaan atau tugas yang dianggapnya tepat. Anggota dewan direksi dari suatu otoritas akan melayani tanpa kompensasi tetapi harus diganti untuk biaya aktual dan harus tunduk pada alokasi yang tersedia.
- (i) Mengontrak barang dan jasa dan mempekerjakan personel yang diperlukan dan menggunakan jasa konsultan swasta, manajer, penasihat hukum, insinyur, akuntan dan auditor untuk memberikan bantuan keuangan profesional dan nasihat yang dibayarkan dengan uang apapun dari otoritas.
- (j) Mempelajari, mengembangkan, dan menyiapkan laporan atau rencana yang dianggap perlu oleh otoritas untuk membantunya dalam melaksanakan kekuasaannya berdasarkan undang-undang ini dan untuk memantau atau mengevaluasi kemajuan berdasarkan undang-undang ini.
- (k) Menandatangani kontrak untuk pengelolaan, penagihan sewa dari, atau penjualan *real property* yang dimiliki oleh suatu otoritas.
- (l) Melakukan semua hal lain yang diperlukan atau yang sesuai untuk mencapai maksud dan tujuan otoritas atau undang-

undang lain yang berhubungan dengan maksud dan tanggung jawab otoritas).⁹¹

Adapun hal yang dilarang untuk dilakukan oleh Bank Tanah adalah diatur pada Pasal 124.754 ayat (6) sampai (8) *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* yang mengatur bahwa:

- (6) *“An authority shall not assist or expend any funds for, or related to, the development of a casino.*
- (7) *An authority shall not levy any tax or spesial assessment.*
- (8) *An authority shall not exercise the power of eminent domain or condemn property”.*

- (6) (otoritas tidak boleh membantu atau mengeluarkan dana apa pun untuk, atau terkait dengan, pengembangan kasino.
- (7) Otoritas tidak boleh memungut pajak atau ketetapan khusus.
- (8) Suatu otoritas tidak boleh menjalankan kekuasaan *eminent domain* atau *condemn property*).⁹²

Status properti yang dimiliki oleh Bank Tanah adalah berstatus sebagai properti milik publik yang ditujukan untuk fungsi dan tujuan publik dan pemerintahan yang esensial. Hal tersebut diatur pada bagian 124.763 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* yang mengatur bahwa:

“Property of an authority is public property devoted to an essential publik and governmental function and purpose. Income of the authority is considered to be for a publik and governmental purpose. The property of the authority and its income and operation are exempt from all taxes and special assessments of this state or a local unit governmental of this state. Bonds or notes issued by the authority, and the interest on and income from those bonds and notes, are exempt from all taxetion of this state or a local of governmental”.

(Properti otoritas adalah milik publik yang ditujukan untuk fungsi dan tujuan publik dan pemerintahan yang esensial. Pendapatan otoritas dianggap untuk tujuan publik dan pemerintah. Properti, pendapatan dan operasi otoritas dibebaskan dari semua pajak dan

⁹¹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁹² Terjemahan Bebas Oleh Penulis

penilaian khusus dari negara bagian ini atau unit lokal negara bagian ini. Obligasi atau wesel yang diterbitkan oleh otoritas, dan bunga dan pendapatan dari obligasi dan wesel tersebut dibebaskan dari semua perpajakan negara bagian ini atau unit pemerintah lokal).⁹³

Sumber dana Bank Tanah dapat diperoleh dari sumber manapun.

Adapun hal tersebut diatur pada Pasal 124.68 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* yang mengatur bahwa:

- (1) *"The land bank fast track funds is created under the jurisdiction and control of the state authority and may be administered to secure any notes and bonds of the state authority.*
- (2) *The state authority may receive money and other assets from any source for deposit into the fund. The state authority shall credit to the fund interest and earnings from fund investments*
- (3) *Money in the fund at the close of the fiscal year shall remain in the fund and shall not lapse to any other fund.*
- (4) *The state authority shall expend money from the fund only for 1 or more of the following:*
 - (a) *Costs to clear or quiet title to property held by the state authority.*
 - (b) *To repay a loan made to the state authority under section 2f of 1855 PA 105, MCL 21.142f.*
 - (c) *Any other purposes provided in this act.*
- (5) *The state authority shall deposit into the fund all money it receives from the sale or transfer of property under this act, subject to section 8. The state authority shall credit to the fund the proceeds of the sale of notes or bonds to the extent provided for in the authorizing resolution of the state authority, and any other money made available to the state authority to the purposes of the fund".*

- (1) (Dana *land bank fast track* dibuat di bawah yurisdiksi dan kendali otoritas negara dan dapat diadministrasikan untuk mengamankan catatan dan obligasi otoritas negara.
- (2) Otoritas negara dapat menerima uang dan kekayaan lain dari sumber mana pun untuk disimpan ke dalam dana. Otoritas negara akan mengkredit bunga dana dan pendapatan dari investasi dana.
- (3) Uang dalam dana pada akhir tahun anggaran akan tetap berada dalam dana dan tidak dapat dikurangkan ke dana lain.

⁹³ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

- (4) Otoritas negara mengeluarkan uang dari dana tersebut hanya untuk satu atau lebih dari berikut ini:
 - (a) Biaya untuk membersihkan dan mendiamkan kepemilikan atas properti yang dipegang oleh otoritas negara.
 - (b) Untuk membayar kembali pinjaman yang diberikan kepada otoritas negara menurut bagian 2f tahun 1855 PA 105, MCL 21.142f.
 - (c) Setiap tujuan lain yang diatur dalam undang-undang ini.
- (5) Otoritas negara harus menyetorkan ke dalam dana semua uang yang diterimanya dari penjualan atau pengalihan peroperti berdasarkan undang-undang ini, sesuai dengan bagian 8. Otoritas negara akan mengkreditkan dana hasil penjualan wesel atau obligasi kepada dana tersebut, sejauh yang ditentukan dalam resolusi otorisasi otoritas negara, dan setiap uang lain yang disediakan untuk otoritas negara untuk keperluan dana).⁹⁴

Bank Tanah dibentuk sebagai badan publik korporat dan politik di lingkungan departemen. Hal tersebut diatur pada Pasal 124.765 *Land Bank Fast Track Authority Act* yang mengatur bahwa:

- (1) *“The land bank fast track authority is created as a public body corporate and politic within the departement.*
- (2) *The state authority shall exercise its powers, duties, functions, and responsibilities independently of the director of the department. The budgeting, procurement, and related administrative or management functions of the state authority shall be performed under the direction and supervision of the director of the department. The state authority may contract with the department for the purpose of maintaining the rights and interests of the state authority.*
- (3) *Subject to available appropriations, if requested by the state authority, the department shall provide staff and other support to the state authority sufficient to carry out its duties, powers and responsibilities.*
- (4) *All departments and agencies of the state government shall provide full cooperation to the state authority in the performance of its duties, powers, and responsibilities”.*

- (1) *Land bank fast track authority* dibentuk sebagai badan hukum publik dan politik di lingkungan departemen.
- (2) Otoritas negara menjalankan kekuasaan, tugas, fungsi dan tanggung jawabnya secara independen dari direktur

⁹⁴ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

departemen. Penganggaran, pengadaan dan fungsi administrasi atau manajemen terkait dari otoritas negara harus dilakukan di bawah arahan dan pengawasan direktur departemen. Otoritas negara dapat membuat kontrak dengan departemen untuk tujuan mempertahankan hak dan kepentingan otoritas negara.

- (3) Tunduk pada alokasi yang tersedia, jika diminta oleh otoritas negara bagian, departemen harus menyediakan staf dan dukungan lain kepada otoritas negara bagian yang cukup untuk melaksanakan tugas, wewenang dan tanggung jawabnya.
- (4) Seluruh departemen dan lembaga pemerintahan negara wajib bekerjasama penuh kepada penyelenggara otoritas negara dalam melaksanakan tugas, wewenang dan tanggung jawabnya).⁹⁵

Setelah Bank Tanah mencapai tujuannya, maka Bank Tanah dapat dibubarkan. Hal tersebut diatur pada Pasal 124.771 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* yang mengatur bahwa:

“If the state authority has completed the purposes for which it was organized, the authority board, by vote of at least 5 directors and with the written consent of the governor, may provide for the dissolution of the state authority and may provide for the transfer of any property held by the state authority to another authority, any remaining balance in the fund shall be transferred to the general fund of this state”.

(jika otoritas negara telah menyelesaikan tujuan pengorganisasiannya, dewan otoritas dengan suara paling sedikit 5 direktur dan dengan persetujuan tertulis dari gubernur, dapat mengatur pembubaran otoritas negara dan dapat mengatur pemindahan kekuasaan negara setiap properti yang dimiliki oleh otoritas negara kepada otoritas atau lembaga negara lain. Setelah pembubaran otoritas negara, sisa saldo dana akan di transfer ke dana umum negara bagian ini).⁹⁶

⁹⁵ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁹⁶ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

3. Bank Tanah Di Afrika Selatan

Bank Tanah di Afrika Selatan telah ada sejak tahun 1912 yang didirikan berdasarkan bagian 3 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1912 tentang Bank Tanah (*Land Bank Act 1912*). Kemudian, *Land Bank Act 1912* diubah oleh Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1944 Tentang Bank Tanah (*Land Bank Act 1944*). Selanjutnya, *Land Bank Act 1944* dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2002 Tentang Bank Pembangunan Tanah dan Pertanian (*Land And Agricultural Development Bank Act 2002*).

*“The Land Bank is a Development Finance Institution (DFI) addressing agricultural and rural development in South Afrika and the Bank plays a crucial role in helping South Africa to realize its development imperatives. The vision of the Land Bank is to be a fully integrated agricultural DFI that promotes, facilitates and supports agricultural and rural development. Part of the Bank’s mission is to promote and facilitate acces to ownership of land by the historically disadvantaged, increase levels of productive agricultural land use, assisting emerging fermers with finance and technical support and finance commercial”.*⁹⁷

(Bank Tanah adalah Lembaga Pembiayaan Pembangunan (DFI) yang menangani pembangunan pertanian dan pedesaan di Afrika Selatan dan Bank memainkan peran penting dalam membantu Afrika Selatan untuk mewujudkan keharusan pembangunannya. Visi Bank Tanah adalah menjadi DFI pertanian terintegrasi yang mempromosikan, memfasilitasi, dan mendukung pembangunan pertanian dan pedesaan. Bagian dari misi Bank Tanah adalah untuk mempromosikan dan memfasilitasi akses kepemilikan tanah oleh yang secara historis kurang beruntung, meningkatkan tingkat penggunaan lahan pertanian produktif, membantu petani baru

⁹⁷ The Land and Agricultural Development Bank of South Africa, *Anti-Money Laundering (AML) & Combating The Financing of Terrorism (CFT) and Sanctions Risk Management and Compliance Program (RMCP)*, hlm. 9. <https://landbank.co.za/About-Us/Pages/Key-Policies.aspx>, diakses pada tanggal 2 November 2021.

dengan keuangan dan dukungan teknis dan membiayai petani komersial).⁹⁸

Latar belakang pembentukan Bank Tanah Afrika Selatan dijelaskan pada bagian pembukaan *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* bahwa:

“Recognising that racially discriminatory practices and laws of the past and apartheid deprived historically disadvantaged people of land resulting in their exclusion from the agricultural sector and racially skewed patterns of ownership of land in South Africa”.

(Mengakui bahwa praktik dan hukum diskriminatif rasial di masa lalu dan apartheid merampas tanah orang-orang yang secara historis kurang beruntung yang mengakibatkan pengucilan mereka dari sektor pertanian dan pola kepemilikan tanah yang miring secara rasial di Afrika Selatan).⁹⁹

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka adapun tujuan Bank Tanah didirikan dijelaskan pada bagian pembukaan *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*, yakni sebagai berikut:

- *“In order to effect a change in the patterns of land ownership by promoting greater participation in the agricultural sector by historically disadvantaged persons and an increase in ownership of agricultural land by such persons through the provision of appropriate financial services.*
- *In order to strenghten existing agricultural financial services.*
- *In order to promote a compatitive and profitable agricultural sector”.*
- (Untuk mempengaruhi perubahan dalam pola kepemilikan tanah dengan mempromosikan partisipasi yang lebih besar di sektor pertanian oleh orang-orang yang secara historis kurang beruntung dan peningkatan kepemilikan tanah pertanian oleh orang-orang tersebut melalui penyediaan jasa keuangan yang sesuai.
- Untuk memperkuat layanan keuangan pertanian yang ada.

⁹⁸ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

⁹⁹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

- Untuk mempromosikan reformasi agraria yang berkelanjutan dan pengembangan sumber daya pertanian).¹⁰⁰

Pengertian Bank Tanah diatur pada Pasal 1 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*, yang mengatur bahwa “*Bank means the Land and Agricultural Development Bank of South Africa trading as the Land Bank*”. (Bank berarti Bank Pembangunan Tanah dan Pertanian Afrika Selatan yang dikenal sebagai Bank Tanah).¹⁰¹ Kedudukan Bank Tanah adalah sebagai Badan Hukum, di mana negara sebagai pemegang saham tunggal. Hal tersebut diatur pada Pasal 2 ayat (2) dan (6) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* yang mengatur bahwa:

- Pasal 2 ayat (2) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:

“The Bank is a legal person and is, in its corporate capacity, capable of doing and being sued and is, subject to the provisions of this act, capable of purchasing or otherwise acquiring, holding or alienating property, movable or immovable, and performing such acts as legal persons may generally by law perform”.

(Bank adalah badan hukum dan dalam kapasitasnya mampu menggugat dan dituntut, dan tunduk pada ketentuan Undang-Undang ini, mampu membeli atau memperoleh, memegang atau mengalihkan properti, bergerak atau tidak bergerak, dan melakukan tindakan-tindakan properti yang dilakukan oleh badan hukum secara umum oleh hukum).¹⁰²

- Pasal 2 ayat (6) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa “*The state is sole shareholder of the Bank*”. (Negara adalah satu-satunya pemegang saham Bank).¹⁰³

¹⁰⁰ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹⁰¹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹⁰² Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹⁰³ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

Selanjutnya, *Land and Agricultural Development Bank of South Africa*¹⁰⁴, menjelaskan pengertian Bank Tanah bahwa:

“Land Bank is a State Owned Entity with an independent Board of Directors appointed by the Minister of Finance and is accountable to the National Treasury whichos the Executive Authority of the Bank. The Bank adheres to the statutory responsibilities imposed by the Land and Agriculur Development Bank Act 15 Of 2002 (Land Bank Act), and the Public Finance Management Act 29 of 1999 (PFMA) amongst other legislation”.

(Bank Tanah adalah Badan Usaha Milik Negara dengan Dewan Direksi independen yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dan bertanggung jawab kepada Perbendaharaan Nasional yang merupakan Otoritas Eksekutif Bank. Bank mematuhi tanggung jawab hukum yang diberlakukan oleh Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2002 Tentang Bank Pembangunan Tanah dan Pertanian (Undang-undang Bank Tanah), dan Undang-undang Nomor 29 Tahun 1999 Tentang Manajemen Keuangan Publik (PFMA) diantara undang-undang lainnya).¹⁰⁵

Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*, maka pada dasarnya kegiatan Bank Tanah lebih kepada penyediaan jasa keuangan dan pembiayaan dalam rangka untuk melakukan promosi, memfasilitasi, dan memberikan dukungan terhadap program-program di sektor pertanian. Adapun program yang dimaksud diatur pada Pasal 3 ayat (1) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*, yakni sebagai berikut:

“The objects of the Bank are promotion , facilitation and support of:
(a) Equitable ownership of agricultur land, in particular the increase of ownership of agricultural land by historically disadvantaged persons;
(b) Agrarian reform, land redistrbusion of development programmes aimed at historically disadvantaged persons or

¹⁰⁴ Land and Agricultural Development Bank of South Africa, <https://landbank.co.za/Pages/Investor-Relations.aspx>, diakses pada tanggal 2 November 2021.

¹⁰⁵ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

- groups of such persons for the development of farming enterprises and agricultural purposes;*
- (c) Land access for agricultural purposes;*
 - (d) Agricultural entrepreneurship;*
 - (e) The removal of legacy of past racial and gender discrimination in the agricultural sector;*
 - (f) The enhancement of productivity, profitability, investment and innovation in the agricultural and rural financial systems;*
 - (g) Programmes designed to stimulate the growth of the agricultural sector and the better use of land;*
 - (h) Programmes designed to promote and develop the environmental sustainability of land and related natural resources;*
 - (i) Programmes that contribute to agricultural aspects of rural development and job creation;*
 - (j) Commercial agriculture; and*
 - (k) Food security”.*

(Objek Bank Tanah adalah melakukan promosi, memfasilitasi, dan memberikan dukungan terhadap:

- (a) Kepemilikan tanah pertanian yang adil, khususnya peningkatan kepemilikan tanah pertanian oleh orang-orang yang secara historis kurang beruntung;
- (b) Reforma agraria, redistribusi tanah atau program-program pembangunan yang ditujukan kepada orang-orang atau kelompok-kelompok orang yang secara historis kurang beruntung untuk pengembangan usaha-usaha pertanian dan tujuan-tujuan pertanian;
- (c) Akses lahan untuk tujuan pertanian;
- (d) Kewirausahaan pertanian;
- (e) Penghapusan warisan diskriminasi rasial dan gender masa lalu di sektor pertanian;
- (f) Peningkatan produktivitas, profitabilitas, investasi dan inovasi dalam sistem keuangan pertanian dan pedesaan;
- (g) Program-program yang dirancang untuk merangsang pertumbuhan sektor pertanian dan penggunaan lahan yang lebih baik;
- (h) Program yang dirancang untuk mempromosikan dan mengembangkan kelestarian lingkungan tanah dan sumber daya alam terkait;
- (i) Program yang berkontribusi pada aspek pertanian dalam pembangunan pedesaan dan penciptaan lapangan kerja;
- (j) Pertanian komersial; dan
- (k) Ketahanan pangan).¹⁰⁶

¹⁰⁶ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

Berdasarkan *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*, maka struktur Bank Tanah terdiri dari Menteri, Dewan, Komite, Direktur Utama, dan Pensihat. Adapun hal tersebut dapat penulis uraikan sebagai berikut:

a. Menteri

Pasal 1 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa "*Minester means the Minister responsible for agriculture*".(Menteri berarti Menteri yang bertanggung jawab di bidang pertanian).¹⁰⁷Adapun tugas dan kewenangan menteri berdasarkan *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* adalah sebagai berikut:

- Pasal 7 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*, mengatur bahwa:
 - (a) "*Is responsible for the development of policy with regard to agriculture, agrarian reform and matters incidental thereto; and*
 - (b) *My from time to time issue policy directives to the Board not inconsistent with this Act*".
- (a) (Bertanggung jawab atas pengembangan kebijakan yang berkaitan dengan pertanian, reforma agraria dan hal-hal lain terkait dengannya; dan
- (b) Dari waktu ke waktu dapat mengeluarkan arahan kebijakan kepada Dewan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini).¹⁰⁸
- Pasal 9 ayat (1) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa "*The Minister may appoint a Board member for*

¹⁰⁷ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹⁰⁸ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

such period as the Minister may determine in the case of each member but such period may not exceed five years". (Menteri dapat mengangkat seorang anggota Dewan untuk jangka waktu yang ditentukan oleh Menteri dalam hal setiap anggota tetapi jangka waktu tersebut tidak boleh lebih dari lima tahun).¹⁰⁹

- Pasal 12 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa "*The Minister may remove a Board member from office prior to the expiry of that Board member's term of office*". (Menteri dapat memberhentikan seorang anggota Dewan dari jabatannya sebelum berakhirnya masa jabatan anggota Dewan).¹¹⁰

- Pasal 14 ayat (1) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa:

"The Minister must in consultation with the Minister of Finance determine the remuneration, allowances and other benefits of the chairperson and other Board members and that remuneration and those allowances must be paid out of the funds of the Bank".

(Menteri harus berkonsultasi dengan Menteri Keuangan untuk menetapkan remunerasi, tunjangan, dan tunjangan lain dari ketua dan anggota Dewan lainnya dan bahwa gaji dan tunjangan tersebut harus dibayarkan dari dana Bank).¹¹¹

- Pasal 17 ayat (1) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa "*The Minister must, after consultation with the Board, appoint a suitable person as Chief Executive Officer of the Bank*". (Menteri harus, setelah berkonsultasi dengan Dewan,

¹⁰⁹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹¹⁰ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹¹¹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

menunjuk orang yang sesuai dengan *Chief Executive Officer Bank*).¹¹² Pasal 17 ayat (3) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa “*The Minister may, after consultation with the Board, terminate the employment of Chief Executive Officer in accordance with applicable employment law*”. (Menteri dapat, setelah berkonsultasi dengan Dewan, meberhentikan pekerjaan *Chief Executive Officer* sesuai dengan Undang-undang ketenagakerjaan yang berlaku).¹¹³

b. Dewan

Bagian 1 Pasal 1 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa “*Board means the board of directors of the Bank as constituted in terms of section*”. (Dewan berarti dewan direksi Bank sebagaimana dimaksud dalam bagian).¹¹⁴ Pasal 6 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa “*Board members are individually and collectively accountable to the Minister*”. (Anggota Dewan secara sendiri-sendiri dan bersama-sama bertanggung jawab kepada Menteri).¹¹⁵ Pasal 8 ayat (2) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* mengatur bahwa “*The majority of the members of the Board must serve in a non-executive capacity*”. (Mayoritas anggota Dewan harus menjabat dalam kapasitas non-

¹¹² Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹¹³ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹¹⁴ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹¹⁵ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

eksekutif).¹¹⁶ Adapun tugas dan kewajiban Dewan diatur pada Pasal 5 ayat (1) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* yang mengatur bahwa:

- (1) *“The Board must:*
 - (a) *Direct and control the operations and business of the Bank;*
 - (b) *Implement the policies laid down this Act;*
 - (c) *Develop strategies for the efficient management of the Bank: and*
 - (d) *Develop a code of good practice.*
- (2) *In carrying out its functions, the Board must exercise utmost care and act in the best interests of and for the benefit of the Bank.*
- (3) *The Board has all the powers necessary to carry out its functions in terms of this Act”.*

- (1) (Dewan harus:
 - (a) Mengarahkan dan mengendalikan operasi dan bisnis Bank;
 - (b) Melaksanakan kebijakan yang diatur dalam Undang-undang ini;
 - (c) Mengembangkan strategi untuk pengelolaan Bank yang efisien; dan
 - (d) Mengembangkan kode etik praktik yang baik.
- (2) Dalam menjalankan fungsinya, pengurus harus berhati-hati dan bertindak untuk kepentingan Bank.
- (3) Dewan memiliki semua kekuasaan yang diperlukan untuk menjalankan fungsinya sesuai dengan Undang-undang ini).¹¹⁷

c. Komite

Ketentuan terkait komite Bank Tanah diatur pada Pasal 15 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* yang mengatur bahwa:

Pasal 15 ayat (1) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:

“The Board may subject to subsection (2)

- (a) *Appoint committees consisting of as many Board members, Bank employees and advisers to the Bank as may be necessary to perform such functions as the Board may direct; and*

¹¹⁶ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹¹⁷ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

(b) *At any time dissolve or reconstitute a committee appointed in terms of paragraph (a)*".

(Pasal 15 ayat (1) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:

Dewan dapat tunduk pada ayat (2):

- (a) (Menunjuk komite-komite yang terdiri dari anggota dewan, pegawai Bank dan penasihat Bank sebanyak mungkin yang diperlukan untuk menjalankan fungsi-fungsi yang mungkin diarahkan oleh Dewan; dan
- (b) Sewaktu-waktu membubarkan atau membentuk kembali suatu komite yang ditunjuk sesuai dengan paragraf (a)).¹¹⁸

Pasal 15 ayat (5) sampai (7) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:

- (5) *"The Board must appoint an audit committee, of which*
 - (a) *The chairperson is a Board member; and*
 - (b) *The members who are not in the employ of the Bank.*
- (6) *The Board must ensure that every committee is provided with written authority from the Board setting out the parameters and context within which a function is to be performed by that committee.*
- (7) *The Board is accountable for any function performed by a committee in terms of this section*".

(Pasal 15 ayat (5) sampai (7) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:

- (5) (Dewan harus menunjuk komite audit, yang:
 - (a) Ketua adalah anggota Dewan; dan
 - (b) Anggota yang tidak bekerja di Bank.
- (6) Dewan harus memastikan bahwa setiap komite diberi wewenang tertulis dari Dewan yang menetapkan parameter dan konteks di mana suatu fungsi akan dilakukan komite itu.
- (7) Dewan bertanggung jawab untuk setiap fungsi yang dilakukan oleh komite dalam hal bagian ini).¹¹⁹

d. Direktur Utama

Pengertian Direktur Utama diatur pada Pasal 1 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* "Chief Executive Officer"

¹¹⁸ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹¹⁹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

means the person appointed in terms of section 17(1)". (Direktur Utama berarti orang yang ditunjuk sesuai dengan Pasal 17(1)).¹²⁰ Adapun tugas Direktur Utama diatur pada Pasal 18 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* yakni sebagai berikut:

- (1) *"The Chief Executive Officer is responsible for*
 - (a) *The management of the day-to-day affairs of the Bank, subject to the directions of the Board; and*
 - (b) *Control over the staff the Bank.*
- (2) *The Chief Executive Officer may delagate any power or assign any duty to an employee of the Bank including a power delegated to him or her or a duty assigned to him or her by the Board in its written delegation or assignment to the Chief Executive Officer expressly prohibits such further delegation or assignment.*
- (3) *A delegation or assignment under subsection (2) does not prevent the Chief Executive Officer from exercising the delegated power or performing the assigned duty.*
- (4) *The Chief Executive Officer may withdraw or amend a delegation or assignment made by him or her".*

- (1) (Direktur Utama bertanggung jawab untuk:
 - (a) Pengelolaan urusan Bank sehari-hari, tunduk pada arahan dewan direksi ;dan
 - (b) Pengendalian atas staf Bank.
- (2) Direktur Utama dapat mendelegasikan kekuasaan atau memberikan tugas apapun kepada pegawai Bank termasuk kekuasaan yang didelegasikan kepadanya atau tugas yang diberikan kepadanya oleh Dewan sesuai dengan Pasal 16 kecuali Dewan dalam pendelegasian atau penugasan tertulis kepada Direktur Utama secara tegas melarang pendelegasian atau penugasan lebih lanjut tersebut.
- (3) Pendelegasian atau penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghalangi Direktur Utama untuk menjalankan wewenang yang didelegasikan atau melaksanakan tugas yang diberikan.
- (4) Direktur Utama dapat menarik atau mengubah delegasi atau penugasan yang dibuat olehnya).¹²¹

¹²⁰ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹²¹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

e. Penasihat

Ketentuan mengenai Penasihat Bank Tanah diatur pada Pasal 20 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* yang mengatur bahwa *“The Bank may, on such conditions as the Board may determine, appoint a person to advise the Board or the Bank, as the case may be, on such matters as may be referred to the adviser”*. (Bank dapat, pada kondisi yang ditentukan oleh Dewan, menunjuk seseorang untuk memberi nasihat kepada Dewan atau Bank, tergantung pada kasunya, mengenai hal-hal yang dapat dirujuk kepada penasihat tersebut).¹²²

Ketentuan mengenai sumber dana Bank Tanah diatur pada Pasal 22 ayat (1) dan (2) *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* yang mengatur bahwa:

- (1) *“The funds of the Bank consist of*
 - (a) *Capital vested in the Bank;*
 - (b) *Funds derived from its operating activities;*
 - (c) *Interest earned on funds invested in terms of section 23;*
 - (d) *Such funds as may be appropriated by Parliament for use by the Bank;*
 - (e) *Proceeds of loans obtained by the Bank;*
 - (f) *Subject to subsection (2) and (3), monies received as donations or grants; and*
 - (g) *Moneys received on deposit.*
- (2) *The Bank may accept donations and grants to be used in carrying out its developmental mandate”.*

- (1) (Dana Bank terdiri dari:
 - (a) Modal yang dimiliki oleh Bank;
 - (b) Dana yang diperoleh dari kegiatan operasinya;
 - (c) Bunga yang diperoleh dari dana yang diinvestasikan sesuai dengan Pasal 23;

¹²² Terjemahan Bebas Oleh Penulis

- (d) Dana yang dapat dialokasikan oleh Parlemen untuk digunakan oleh Bank;
 - (e) Hasil pinjaman yang diperoleh Bank;
 - (f) Tunduk pada ayat (2) dan (3), uang yang diterima sebagai sumbangan atau hibah; dan
 - (g) Uang yang diterima dari deposito.
- (2) Bank dapat menerima sumbangan dan hibah untuk digunakan dalam melaksanakan amanat pembangunan).¹²³

Berdasarkan Pasal 36 dan 37 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*, maka Bank Tanah dapat membentuk suatu badan usaha atau anak perusahaan dan dapat melakukan kerja sama usaha dengan tujuan untuk memajukan Bank Tanah. Adapun ketentuan Pasal 36 dan 37 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*, adalah sebagai berikut:

Pasal 36 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:

- (1) *“The Bank may, subject to the Public Finance Management Act, 1999, and with the written approval of the Board, from a wholly owned subsidiary if necessary for its effective operation and the carrying out its objectives.*
- (2) *The majority of the directors of a subsidiary company established by the Bank must be members of the Board.*
- (3) *The memorandum and articles of association of a subsidiary established by the Bank must be approved by the Board prior to its adoption and registration by the Registrar of Companies”.*

(Pasal 36 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:

- (1) (Bank dapat, dengan tunduk pada Undang-Undang Manajemen Keuangan Publik, 1999, dan dengan persetujuan tertulis dari dewan, membentuk anak perusahaan yang dimiliki sepenuhnya jika perlu untuk operasi yang efektif dan melaksanakan tujuannya.
- (2) Mayoritas direksi anak perusahaan yang didirikan oleh Bank wajib menjadi anggota Direksi.
- (3) Memorandum dan anggaran dasar anak perusahaan yang didirikan oleh Bank harus disetujui oleh Dewan sebelum diadopsi dan didaftarkan oleh BAE).¹²⁴

¹²³ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹²⁴ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

Pasal 37 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:
“The Bank may, subject to the *Public Finance Management Act, 1999*, and with the approval of the Board, enter into a joint venture with any person for purposes of furthering the objects of the Bank as contained in this Act”.

Pasal 37 *Land And Agricultural Development Bank Act 2002*:
(Bank dapat, dengan tunduk pada Undang-undang Manajemen Keuangan Publik, 1999, dan dengan persetujuan Dewan, mengadakan usaha patungan dengan siapapun untuk tujuan Bank).¹²⁵

Berdasarkan ketentuan Bank Tanah di Indonesia yang diatur pada PP No.64/2021, ketentuan Bank Tanah di Amerika Serikat (Michigan) yang diatur pada *Land Bank Fast Track Authority Act 2003*, dan ketentuan Bank Tanah di Afrika Selatan yang diatur pada *Land And Agricultural Development Bank Act 2002* maka diperoleh suatu pemahaman bahwa Bank Tanah yang berlaku di Indonesia, Amerika Serikat (Michigan) dan Afrika Selatan memiliki karakteristik yang berbeda-beda mulai dari latar belakang pembentukannya, tujuan, kedudukan, kegiatan, struktur, sumber dana bahkan pembubarannya. Adapun hal tersebut dapat penulis uraikan pada tabel di bawah ini:

¹²⁵ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

Tabel 2.3 Karakteristik Bank Tanah di Indonesia

BANK TANAH DI INDONESIA	KETERANGAN
Latar Belakang Pembentukan	Latar belakang dibentuknya Bank Tanah karena Kurangnya ketersediaan tanah untuk berbagai kepentingan.
Tujuan	Menyediakan tanah untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria.
Kedudukan	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam ketatanegaraan tidak jelas (bukan BUMN dan bukan juga seperti Instansi pada umumnya). • Penyelenggara usaha sekaligus penyelenggara pemerintahan. • Badan hukum publik
Kegiatan Bank Tanah	Perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, pendistribusian tanah.
Struktur	Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana
Status Kekayaan	Termasuk dalam kekayaan negara yang dipisahkan
Sumber Dana	Sumber dana berasal dari APBN, pendapatan sendiri, penyertaan modal negara, dan sumber lain yang sah.
Pembubaran	Tidak diatur

Sumber: bahan hukum primer diolah 2021

Tabel 2.4 Karakteristik Bank Tanah di Amerika Serikat (Michigan)

BANK TANAH DI AMERIKA SERIKAT (MICHIGAN)	KETERANGAN
Latar Belakang Pembentukan	Latar belakang dibentuknya Bank Tanah karena Meningkatnya inventaris properti yang tidak produktif dan tidak diinginkan oleh pasar
Tujuan	Mengumpulkan tanah yang tidak produktif dan mengubahnya menjadi tanah produktif atau menahannya untuk kepentingan publik di masa mendatang.
Kedudukan	<ul style="list-style-type: none"> • Badan Usaha <i>profit oriented</i> (BUMN) • Penyelenggara usaha • Badan hukum publik
Kegiatan Bank Tanah	<i>Acquisition of property, preservation of property value, dan disposition of property</i>
Struktur	Dewan direksi dan direktur eksekutif
Status Kekayaan	Status properti yang dikelola adalah Milik Publik
Sumber Dana	Dana dapat berasal dari sumber manapun yang sah
Pembubaran	Dapat dibubarkan apabila tujuan telah tercapai

Sumber: bahan hukum primer diolah 2021

Tabel 2.5 Karakteristik Bank Tanah di Afrika Selatan

BANK TANAH DI AFRIKA SELATAN	KETERANGAN
Latar Belakang Pembentukan	Adanya diskriminatif rasial dan apartheid di masa lalu dan merampas tanah orang-orang yang secara historis kurang beruntung yang mengakibatkan pengucilan mereka dari sektor pertanian dan pola kepemilikan tanah yang miring secara rasial.
Tujuan	untuk mempromosikan dan memfasilitasi akses kepemilikan tanah oleh yang secara historis kurang beruntung, meningkatkan tingkat penggunaan lahan pertanian produktif, membantu petani baru dengan keuangan dan dukungan teknis dan membiayai petani komersial.
Kedudukan	<ul style="list-style-type: none"> • Badan Usaha <i>profit oriented</i> (BUMN) • Penyelenggara usaha • Badan hukum publik
Kegiatan Bank Tanah	menyediakan jasa keuangan dan pembiayaan
Struktur	Menteri, Dewan, Komite, Direktur Utama dan Penasihat.
Status kekayaan	Terbagi atas saham yang mana negara sebagai pemegang saham tunggal.
Sumber Dana	Modal, pendapatan operasi, bunga, dana parlemen, pinjaman, dan sumbangan atau hibah
Pembubaran	Bank tidak boleh dibubarkan kecuali oleh atau berdasarkan Undang-undang Parlemen.

Sumber: bahan hukum primer diolah 2021

Menurut penulis, apabila jenis-jenis Bank Tanah menurut Frank S. Alexander, Sri Susyanti Nur dan Bernhard Limbong dikaitkan dengan ketentuan Bank Tanah di Indonesia, Amerika Serikat (Michigan) dan Afrika Selatan, maka jenis-jenis Bank Tanah tersebut dapat dibedakan berdasarkan tiga kategori yaitu sebagai berikut:

- a. Berdasarkan lembaga yang menjalankan yaitu terdiri dari:
- Bank Tanah Publik adalah bank tanah yang dijalankan oleh lembaga pemerintah atau yang melibatkan lembaga-lembaga pemerintah.
 - Bank Tanah Swasta adalah bank tanah yang dijalankan oleh sektor swasta.
 - Bank Tanah Campuran adalah Bank Tanah yang dijalankan berdasarkan perjanjian antara pihak pemerintah dengan pihak swasta.
- b. Berdasarkan bentuk kegiatan yaitu terdiri dari:
- Bank Tanah Umum adalah bank tanah yang menyediakan tanah untuk penggunaan publik maupun untuk penggunaan komersial;
 - Bank Tanah Khusus adalah bank tanah yang menyediakan tanah untuk penggunaan komersial.
- c. Berdasarkan wilayah kegiatan yaitu terdiri dari:
- Bank Tanah Perkotaan adalah bank tanah yang dijalankan di daerah perkotaan, misalnya bank tanah untuk kegiatan pembangunan.
 - Bank Tanah Pedesaan adalah bank tanah yang dijalankan di daerah pedesaan, misalnya bank tanah untuk kegiatan pertanian.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka adapun penggolongan jenis-jenis Bank Tanah yang berlaku di Indonesia, Amerika Serikat (Michigan) dan Afrika Selatan dapat penulis uraikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 2.6 Penggolongan Jenis-Jenis Bank Tanah di Indonesia, Amerika Serikat (Michigan) dan Afrika Selatan.

NEGARA	JENIS BANK TANAH						
	Lembaga			Bentuk kegiatan		wilayah	
	Publik	Swasta	Campuran	Umum	Khusus	Kota	Desa
Indonesia	✓			✓		✓	✓
Amerika Serikat /Michigan	✓		✓		✓	✓	
Afrika Selatan	✓				✓		✓

Sumber: bahan hukum primer diolah 2021

Adapun jenis Bank Tanah di Indonesia berdasarkan lembaga yang mnejalankannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Publik, berdasarkan bentuk kegiatannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Umum, dan berdasarkan wilayah kegiatannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Perkotaan dan Pedesaan. Termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Publik karena Bank Tanah di Indonesia didirikan oleh Pemerintah untuk kepentingan publik yang tidak mengejar keuntungan namun lebih menekankan pada misi sosial yaitu menjamin ketersediaan tanah untuk penggunaan publik. Termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Umum kerana kegiatan Bank Tanah di Indonesia adalah menjamin ketersediaan tanah untuk penggunaan publik yaitu kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria dan dapat juga menyediakan tanah untuk penggunaan privat melalui kerja sama pemanfaatan tanah dengan pihak lain untuk tujuan memperoleh keuntungan. Termasuk ke dalam jenis Bank

Tanah Perkotaan karena kegiatan Bank Tanah di Indonesia menjamin ketersediaan tanah salah satunya untuk kegiatan pembangunan di perkotaan dan termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Pedesaan karena Bank Tanah juga menjamin ketersediaan tanah untuk kegiatan reforma agraria di pedesaan.

Selanjutnya, adapun jenis Bank Tanah di Amerika Serikat (Michigan) berdasarkan lembaga yang menjalankannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Publik atau dapat juga dibentuk sebagai Bank tanah campuran, berdasarkan bentuk kegiatannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah khusus, dan berdasarkan wilayah kegiatannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Perkotaan. Termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Publik karena Bank Tanah di Amerika Serikat (Michigan) dibentuk oleh lembaga negara sebagai badan hukum publik korporat dan termasuk ke dalam Bank Tanah Campuran karena dapat juga dibentuk berdasarkan perjanjian kerja sama antara pihak Pemerintah dengan pihak Swasta. Termasuk ke dalam jenis Bank Tanah khusus karena kegiatan Bank Tanah di Amerika Serikat (Michigan) dilakukan dalam rangka untuk memperoleh keuntungan. Termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Perkotaan karena Bank Tanah di Amerika Serikat (Michigan) dibentuk untuk menangani properti-properti di dalam kota yang tebangkalai, menunggak pajak, disita dan ditinggalkan sehingga menjadikan jumlah properti-properti tersebut meningkat dan menjadi properti yang tidak produktif dan tidak diinginkan oleh pasar.

Lebih lanjut, adapun jenis Bank Tanah di Afrika Selatan berdasarkan lembaga yang menjalankannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Publik, berdasarkan bentuk kegiatannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah khusus, berdasarkan wilayah kegiatannya termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Pedesaan. Termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Publik karena Bank Tanah di Afrika Selatan dibentuk sebagai badan hukum, di mana negara sebagai pemegang saham tunggal. Termasuk ke dalam jenis Bank Tanah khusus karena kegiatan Bank Tanah di Afrika Selatan dilakukan dalam rangka meningkatkan produktivitas, profitabilitas, investasi dan inovasi dalam sistem keuangan pertanian dan pedesaan. Termasuk ke dalam jenis Bank Tanah Pedesaan karena Bank Tanah di Afrika Selatan dibentuk untuk menjalankan program-program yang merangsang pertumbuhan sektor pertanian di pedesaan seperti reforma agraria, akses ke lahan pertanian, kewirausahaan pertanian dan lain-lain.

4. Fungsi Bank Tanah dalam Kegiatan Pengadaan Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

UU Cipta Kerja dan PP No.64/2021 mengatur bahwa Bank Tanah mempunyai fungsi Pengadaan Tanah dan mempunyai kewenangan melakukan Pengadaan Tanah. Hal tersebut di atur dalam Pasal 129 ayat (4) UU Cipta Kerja, Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 23 PP No.64/2021 yang mengatur bahwa:

Pasal 129 ayat (4) UU Cipta Kerja:

Dalam rangka mendukung investasi, pemegang Hak Pengelolaan badan bank tanah diberi kewenangan untuk:

- a. Melakukan penyusunan rencana induk;
- b. Membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha /persetujuan;
- c. Melakukan Pengadaan Tanah;
- d. Menentukan tarif pelayanan;

Pasal 3 ayat (1) PP No.64/2021:

Bank Tanah mempunyai fungsi:

- a. Perencanaan;
- b. Perolehan Tanah;
- c. Pengadaan Tanah;
- d. Pengelolaan Tanah;
- e. Pemanfaatan Tanah;
- f. Pendistribusian Tanah.

Pasal 23 PP No.64/2021:

Bank Tanah mempunyai kewenangan:

- a. Melakukan penyusunan rencana induk;
- b. Membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/persetujuan;
- c. Melakukan pengadaan tanah;
- d. Menentukan tarif pelayanan.

Selanjutnya, Pasal 9 PP No.64/2021 mengatur bahwa “Pengadaan Tanah sebagaimana di maksud dalam Pasal 3 huruf c dilaksanakan melalui mekanisme tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah secara langsung. Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah secara langsung diatur dalam UU No.2/2012, UU Cipta Kerja, dan PP No.19/2021. Adapun beberapa ketentuan mengenai Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:

- Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 11 UU No.2/2012 mengatur bahwa:

Pasal 1 ayat (1) UU No.2/2012

Instansi atau lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi pemerintah

kabupaten/kota dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah pusat.

Pasal 11 UU No.2/2012

- (1) Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah;
- (2) Dalam hal instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah badan usaha milik negara, tanahnya menjadi milik badan usaha milik negara.

- Pasal 1 ayat (1) PP No.19/2021 mengatur bahwa:

Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan bank tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus pemerintah pusat/pemerintah daerah atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah pusat atau pemerintah daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Berdasarkan ketentuan di atas maka kegiatan Pengadaan Tanah pada dasarnya dapat dilakukan atas inisiatif sendiri, dapat dilakukan karena mendapat penugasan khusus dan dapat pula dilakukan karena mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian. Adapun hal tersebut dapat penulis jelaskan sebagai berikut:

- a. Pengadaan Tanah atas Inisiatif Sendiri adalah Pengadaan Tanah yang dilakukan secara langsung oleh suatu instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Instansi-instansi yang dapat melakukan Pengadaan Tanah atas inisiatif sendiri adalah sebagai berikut:

- Lembaga negara yang dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan, seperti MPR, DPR, DPA, Mahkamah Agung, Presiden dan lain-lain sebagainya.
- Kementerian, seperti kementerian Hukum dan Ham, kementerian agraria dan tata ruang, kementerian kelautan dan perikanan dan lain-lain sebagainya.
- Lembaga pemerintah nonkementerian, seperti badan narkotika nasional, badan kepegawaian negara, badan intelijen negara dan lain-lain sebagainya.
- Pemerintah provinsi
- Pemerintah kabupaten/kota

b. Pengadaan Tanah yang mendapatkan Penugasan Khusus adalah Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh badan tertentu setelah atau karena mendapat penugasan khusus dari pihak yang berwenang dalam rangka memperoleh tanah yang dibutuhkan oleh badan atau yang dibutuhkan oleh pemberi tugas bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Badan-badan yang dapat melakukan Pengadaan Tanah atas penugasan khusus adalah sebagai berikut:

- Badan Bank Tanah dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus pemerintah pusat.

- Badan Usaha Milik Daerah yang mendapatkan penugasan khusus pemerintah daerah.
- c. Pengadaan Tanah yang mendapatkan Kuasa berdasarkan Perjanjian adalah Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh suatu badan karena mendapatkan kuasa dari instansi/badan pemerintah melalui perjanjian dalam rangka memperoleh tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dibutuhkan oleh instansi/badan pemerintah tersebut. Badan yang dapat melakukan Pengadaan Tanah atas kuasa berdasarkan perjanjian adalah hanya badan usaha.

Ketentuan mengenai sumber dana kegiatan Pengadaan Tanah baik yang dilakukan atas inisiatif sendiri, karena mendapatkan penugasan khusus maupun karena mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian adalah sebagai berikut:

Pasal 120 PP No.19/2021

Pendanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah, dituangkan dalam bentuk dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 121 PP No.19/2021

Pendanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Pasal 122 PP No.19/2021

- (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana badan usaha selaku instansi yang memerlukan tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi dan/atau pemerintah kabupaten/kota.
- (2) Pendanaan pengadaan tanah oleh badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh lembaga negara,

kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi dan/atau pemerintah kabupaten/kota melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah setelah proses Pengadaan Tanah selesai.

- (3) Pembayaran kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa perhitungan pengembalian nilai investasi.

Pasal 123 PP No.19/2021

- (1) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh badan hukum milik negara/badan usaha milik negara, Bank Tanah yang mendapat penugasan khusus pemerintah pusat atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus pemerintah daerah, pendanaan bersumber dari internal perusahaan dan/atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penugasan khusus sebagaimana di maksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan UU No.2/2012 dan ketentuan PP No.19/2021 maka dalam kegiatan Pengadaan Tanah adalah Bank Tanah berkedudukan sebagai instansi yang memerlukan tanah karena mendapatkan penugasan khusus pemerintah pusat. Artinya bahwa Bank Tanah tidak boleh melakukan Pengadaan Tanah atas inisiatif sendiri dan juga tidak boleh karena mendapatkan penugasan khusus dari instansi lainnya. Kedudukan Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah sebagai instansi yang memerlukan tanah karena mendapatkan penugasan khusus pemerintah pusat mengandung dua makna yang berbeda yaitu sebagai berikut:

- a. Pertama, bahwa apabila Bank Tanah memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka dapat diperoleh melalui kegiatan Pengadaan Tanah setelah mendapatkan

penugasan khusus pemerintah pusat. Secara normatif hal ini dapat dibenarkan karena PP No.64/2021 mengatur Bank Tanah dalam melakukan pengembangan tanah dapat berbentuk pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur kawasan industri, kawasan pariwisata, pertanian, perkebunan, kawasan ekonomi khusus, kawasan ekonomi lainnya yang mendukung kegiatan Bank Tanah yang mana semua hal tersebut termasuk dalam kategori kepentingan umum. Namun, menurut penulis penggunaan makna tersebut adalah tidak tepat, karena akan bertentangan dengan fungsi Bank Tanah sebagai penyedia tanah salah satunya bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

- b. Bahwa apabila Pemerintah Pusat memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka dapat diperoleh melalui kegiatan Pengadaan Tanah dengan memberikan penugasan khusus kepada Bank Tanah untuk bertindak atas nama pemerintah pusat sebagai instansi yang memerlukan tanah. Penulis sendiri lebih sepakat pada makna ini dalam memandang kedudukan Bank Tanah sebagai Instansi yang memerlukan tanah karena mendapatkan penugasan khusus pemerintah pusat. Hal ini dikarenakan tugas melakukan pembangunan untuk kepentingan umum adalah tugas pemerintah pusat dan instansi pemerintah lainnya sedangkan Bank Tanah hanya bertugas sebagai penyedia tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Sumber dana Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah karena mendapatkan penugasan khusus pemerintah pusat adalah bersumber dari internal perusahaan Bank Tanah. Berdasarkan PP No.64/2021 sumber dana yang berasal dari internal Bank Tanah dapat bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara, pendapatan sendiri, penyertaan modal negara, modal Bank Tanah, pinjaman, dan sumber lain yang sah.

Selanjutnya, ketentuan mengenai tahapan penyelenggaraan Pengadaan Tanah baik yang dilakukan atas inisiatif sendiri, karena mendapatkan penugasan khusus, maupun karena mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian adalah di atur pada Pasal 3 PP No.19/2021, bahwa:

Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui tahapan:

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan; dan
- d. Penyerahan hasil.

Berdasarkan ketentuan di atas maka adapun tahapan Pengadaan Tanah yang akan dilalui Bank Tanah adalah tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan tahap penyerahan hasil. Adapun hal tersebut dapat penulis uraikan sebagai berikut:

- a. Tahap Perencanaan diatur pada Pasal 4 sampai Pasal 8 PP No.19/2021

Tahap perencanaan kegiatan Pengadaan Tanah dilakukan oleh Bank Tanah selaku instansi yang memerlukan tanah dengan

membuat rencana pengadaan tanah. Rencana Pengadaan Tanah tersebut dibuat berdasarkan rencana tata ruang dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan/atau rencana kerja pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah. Rencana Pengadaan Tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT). DPPT tersebut paling sedikit memuat maksud dan tujuan pembangunan, kesesuaian pemanfaatan ruang, prioritas pembangunan nasional atau daerah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah, rencana penganggaran, dan preferensi bentuk ganti kerugian. DPPT disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup survei sosial ekonomi, kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan, dan dampak sosial yang mungkin timbul dari Pengadaan Tanah dan pembangunan, dan studi lain yang diperlukan.

- b. Tahap Persiapan diatur dalam Pasal 9 sampai Pasal 52 PP No.19/2021.

Tahap persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh gubernur dengan membentuk tim persiapan. Gubernur

melaksanakan tahap pelaksanaan setelah menerima DPPT. Tim persiapan beranggotakan bupati atau walikota, perangkat daerah provinsi terkait, Bank Tanah selaku instansi yang memerlukan tanah, instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait. Tim persiapan mempunyai tugas yaitu sebagai berikut:

- 1) Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- 2) Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- 3) Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
- 4) Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
- 5) Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
- 6) Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh gubernur.

c. Tahap Pelaksanaan diatur pada Pasal 53 sampai Pasal 114 PP No.19/2021.

Tahap pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan dan tata ruang. Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor wilayah selaku

ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan membentuk pelaksana pengadaan tanah. Anggota pelaksana Pengadaan Tanah berunsurkan paling sedikit pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah dilingkungan kantor wilayah, kepala kantor pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah, pejabat perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan, camat setempat pada lokasi pengadaan tanah, dan lurah atau kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah. Adapun kegiatan dari pelaksana Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Penyiapan pelaksanaan dengan membentuk satuan tugas;
- 2) Inventarisasi dan identifikasi yang dilaksanakan oleh satuan tugas;
- 3) Pengadaan jasa penilai oleh Bank Tanah selaku instansi yang memerlukan tanah yang kemudian ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah;
- 4) Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian yang dilaksanakan oleh pelaksana Pengadaan Tanah didampingi penilai dan Bank Tanah selaku Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak.
- 5) Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak, yang dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

- 6) Pelepasan objek Pengadaan Tanah yang dilaksanakan oleh pihak yang berhak kepada Negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk;
- 7) Hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek Pengadaan Tanah hapus demi hukum setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak, ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri, atau setelah dilaksanakan pelepasan hak objek pengadaan tanah;
- 8) Pendokumentasian data administrasi Pengadaan Tanah oleh pelaksana pengadaan tanah.

d. Tahap penyerahan hasil diatur pada Pasal 115 sampai Pasal 117 PP No.19/2021.

Tahap penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah disertai data Pengadaan Tanah kepada Bank Tanah selaku instansi yang memerlukan tanah.

Penyelenggaraan tahapan Pengadaan Tanah pada realitasnya tidak selalu berjalan dengan mulus, karena masih terdapat beberapa kendala yang menjadi penghambat jalannya kegiatan pengadaan tanah. Kondisi tersebut akan berdampak pula pada pelaksanaan pembangunan yang telah diprogram pemerintah. Adapun kendala-kendala tersebut dapat penulis uraikan pada tabel berikut ini:

Tabel 2.7 Kendala-kendala kegiatan Pengadaan Tanah

JUDUL PENELITIAN	TAHUN	KENDALA YANG DIHADAPI
Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan) ¹²⁶	2015	<ul style="list-style-type: none"> • terjadinya jual beli lahan secara bebas tanpa melapor kepada pihak yang berwenang • terjadinya proses waris yang belum balik nama • adanya kepemilikan tanah absentee/guntai • tidak sepakat dengan harga yang ditawarkan
Implementasi Strategi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Bakauheni-Terbanggi Besar). ¹²⁷	2018	<ul style="list-style-type: none"> • kurangnya SDM tim pengadaan tanah • adanya sengketa tanah tumpang tindih di objek pengadaan tanah • objek pengadaan tanah masuk kawasan hutan • perbedaan pendapat mengenai bentuk dan besar ganti rugi antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak lainnya.
Implementasi Civic Responsibility Dalam Pengadaan Tanah Oleh Negara (Studi Deskriptif Pada Pembangunan Bandar Internasional Di Desa sukakerta Kabupaten Majalengka) ¹²⁸	2019	<ul style="list-style-type: none"> • tidak adanya relokasi dari pihak pemerintah • bukti kepemilikan warga yang masih belum lengkap • warga yang memiliki hak atas tanah berada diluar kota • ketidaksepakatan harga tanah karena perbedaan paham mengenai klasifikasi atas harga tanah yang dimiliki • hilangnya mata pencaharian warga desa • keterbatasan anggaran

¹²⁶ Mohammad Paurindra Ekasetya, 2015, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang, hlm. 101-104.

¹²⁷ Laras Retno Wulandharie, 2018, *Implementasi Strategi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Bakauheni-Terbanggi Besar)*, Skripsi, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hlm. 99.

¹²⁸ Naufal Adli Athaf, 2019, *Implementasi Civic Responsibility dalam Pengadaan Tanah Oleh Negara (Studi Deskriptif Pada Pembangunan Bandar Internasional di Desa Sukakerta Kabupaten Majalengka)*, Skripsi, Fakultas Pendidikan Ilmu Pengatahuan Sosial, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, hlm. 104.

JUDUL PENELITIAN	TAHUN	KENDALA YANG DIHADAPI
Pemetaan Masalah Pengadaan Tanah Dengan Objek Tanah Ulayat (Kasus Jalan Tol Padang-Sicincin) ¹²⁹	2020	<ul style="list-style-type: none"> • status objek pengadaan tanah tidak jelas • nilai ganti kerugian yang tidak disetujui oleh pemegang hak karena nilainya dianggap terlalu rendah • dokumen perencanaan pengadaan tanah yang kualitasnya kurang baik • tahapan sosialisasi dan konsultasi publik oleh pemerintah daerah yang belum menggunakan prinsip konsultasi yang bermakna • pelibatan masyarakat yang berhak dan masyarakat terdampak belum dilakukan secara partisipatif sejak proses perencanaan.

Sumber: bahan hukum sekunder diolah tahun 2021

Berdasarkan tabel di atas, maka adapun kendala-kendala pengadaan tanah yang sering terjadi mulai dari Tahun 2015, 2018, 2019 dan 2020 adalah persoalan bentuk dan besar nilai ganti kerugian yang tidak disetujui dan tidak memperoleh kesepakatan semua pihak.

Berdasarkan penjelasan di atas dengan kedudukan Bank Tanah dalam kegiatan Pengadaan Tanah sebagai Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah karena mendapatkan penugasan khusus Pemerintah Pusat maka adapun fungsi Bank Tanah dalam kegiatan pengadaan tanah adalah dapat penulis uraikan sebagai berikut:

- a. Dapat mengatasi persoalan bentuk dan nilai ganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang jarang memperoleh kesepakatan semua pihak. Jadi, instansi pemerintah yang kekurangan dana

¹²⁹ Asih Retno Dewi, Sutaryono, Alifia Nurhikmawati, "Pemetaan Masalah Pengadaan Tanah dengan Objek Tanah Ulayat (Kasus Jalan Tol Padang-Sicincin)", Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol. 6 Nomor 2, November 2020, hlm. 289.

untuk kegiatan pengadaan tanah, akan terbantu dengan hadirnya Bank Tanah. Hal ini dikarenakan keuntungan atau pendapatan Bank Tanah tidak menjadi deviden setoran negara, melainkan digunakan untuk mendukung penyelenggaraan kegiatan operasional Bank Tanah termasuk salah satunya dalam melakukan kegiatan pengadaan tanah. Artinya bahwa Bank Tanah diharapkan dapat memberikan ganti kerugian atas objek pengadaan tanah kepada pihak yang berhak tanpa merasa dirugikan.

- b. Dapat mencegah tumbuhnya inventaris kebutuhan akan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dikarenakan konsep Bank Tanah adalah mengumpulkan tanah terlebih dahulu baru kemudian didistribusikan. Jadi, dengan adanya ketersediaan tanah yang telah diperoleh Bank Tanah salah satunya melalui kegiatan pengadaan tanah maka akan mencegah terhambatnya pembangunan untuk kepentingan umum karena persoalan kurangnya tanah.
- c. Dapat mengurangi dilakukannya kegiatan pengadaan tanah yang memerlukan biaya besar dan yang mengambil hak-hak masyarakat akan tanahnya. Hal ini dikarenakan Bank Tanah juga dapat menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui perolehan tanah yang diperoleh dari hasil penetapan pemerintah dan dari pihak lain.

Istilah Pengadaan Tanah di Amerika Serikat dikenal dengan istilah *Eminent Domain*. *Eminent Domain* adalah kekuatan pemerintah negara bagian, provinsi atau nasional untuk mengambil milik pribadi untuk kepentingan umum.¹³⁰ Di Amerika Serikat pemberian *Eminent Domain* kepada Bank Tanah masih menjadi perdebatan, namun menurut Frank S. Alexander “many if the early propenentsthus argued in favor of eminent domain as a core power for land banks”. (banyak pendukung awal berargumen mendukung *eminent domain* sebagai kekuatan inti untuk Bank Tanah).¹³¹ Lebih lanjut Frank S.Alexander¹³² menjelaskan bahwa:

“the supreme court decided that the substantive scope of the constitutional “public use” caluse is co-extensive with legislative determinations of what constitutes public use. As a consequence, the federal constitution would not be a berrier to a state grant of eminent domain power to a land bank”.

(Berdasarkan putusan mahkamah agung, bahwa ruang lingkup substantif dari klausul “*public use*” sama luasnya dengan ketentuan legislatif tentang apa yang dimaksud dengan *public use*. Konsekuensinya adalah konstitusi federal tidak akan menjadi penghalang bagi pemberian kekuasaan *eminent domain* oleh negara kepada Bank Tanah).¹³³

Berdasarkan putusan mahkamah agung tersebut maka pada dasarnya di Amerika Serikat pemberian kekuasaan *eminent domain* kepada Bank Tanah tidaklah dilarang. Namun Frank S. Alexander¹³⁴ menjelaskan lebih lanjut bahwa “*thus far, there has been consensus at the*

¹³⁰ Anonim,
https://translate.google.com/translate?u=https://en.wikipedia.org/wiki/Eminent_domain&hl=id&sl=en&tl=id&client=srp&prev=search. diakses pada tanggal 24 juli 2021.

¹³¹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹³² Frank S. Alexander, 2005, *Land Bank Authorities*, Local Initiatives Support Corporation, (Selanjutnya disebut Frank S. Alexander IV), hlm. 26.

¹³³ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹³⁴ Frank S. Alexander IV, *Loc.cit.*

state legislative level against giving the power of eminent domain to land banks. (sejauh ini terdapat konsensus ditingkat legislatif negara bagian yang menentang pemberian kuasa *eminent domain* kepada Bank Tanah).¹³⁵

Bank Tanah Michigan merupakan satu-satunya Bank Tanah di Amerika Serikat yang secara tegas melarang pemberian kuasa *eminent domain* kepada Bank Tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 124.754 sub bagian 8 *Land Bank Fast Track Authority Act 2003* yang mengatur bahwa “*An authority shall not exercise the power of eminent domain or condemn property,* (suatu otoritas Bank Tanah tidak boleh menjalankan kuasa *eminent domain* atau *condemn property*).¹³⁶ Frank S. Alexander¹³⁷ menjelaskan lebih lanjut bahwa:

“Three arguments usually are presented against delegaton of eminent domain to land banks. The first is that the applicble state constitutinal law places substantive limit on using this power for redevelopment purposes. The second is that local governments theselves possess the power of eminent domain, and to the extent that it is or could be exercise it should be done by a governmental entity that is directly accountable to the electorate. If the purposes the acquisition is within state constitutional parameters, the local government can acquire the property and the convey it to the land bank. Third, the exerciseof this form eminent domain power is often referred to as “spot condemnation” and generates the stronges public and political opposition”.

(Terdapat tiga argumen yang biasanya diajukan untuk menentang pendelegasian *eminent domain* kepada Bank Tanah. Yang pertama adalah bahwa hukum tata negara yang berlaku memberikan batasan substantif pada penggunaan kekuatan ini untuk tujuan pembangunan kembali. Kedua, bahwa pemerintah daerah sendiri memiliki kekuasaan *eminent domain* dan sejauh itu dapat

¹³⁵ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹³⁶ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹³⁷ Frank S. Alexander IV, *Loc.cit.*

dilaksanakan harus dilakukan oleh entitas pemerintah yang bertanggung jawab langsung kepada pemilih. Jika tujuan akuisisi berada dalam parameter konstitusional negara, pemerintah daerah dapat memperoleh properti tersebut kemudian menyerahkannya kepada Bank Tanah. Ketiga, pelaksanaan bentuk *eminent domain power* ini sering disebut sebagai “*spot condemnation*” dan menghasilkan oposisi publik dan politik yang paling kuat).¹³⁸

Istilah pengadaan tanah di Afrika Selatan dikenal dengan istilah *Expropriation* yang berarti pengambilalihan. Ketentuan mengenai *Expropriation* diatur dalam Undang-Undang Nomor 63 Tahun 1975 Tentang Pengambilalihan (*Expropriation Act 1975*). *Expropriation Act 1975* dibentuk untuk “*provide for be expropriation of land and other property for public and certain other purpose and to provide for matters connected therewith*”. (Menyediakan pengambilalihan tanah dan properti lainnya untuk umum dan tujuan tertentu lainnya serta untuk mengatur yang berhubungan dengannya).¹³⁹ Pengertian *Expropriation* di atur pada Pasal 2 *Expropriation Act 1975* yang mengatur bahwa:

“*Power of Minister to expropriate property for public and certain other purposes and to take the right to use property for public purposes.*

- (1) *Subject to the provisions of this Act the Minister may, subject to an obligation to pay compensation, expropriate any property for public purposes or take the right to use temporarily any property for public.*
- (2) *The power of the Minister in terms subsection (1) or any other law to expropriate any property, shall include the power to expropriate, when any property is so expropriated, so much of and any other property which, in the opinion of the Minister is affected by such expropriation as the Minister may for any reason deem expedient.*
- (3) *The power of the Minister in terms of subsection (2) to expropriate property which, in the opinion of the Minister, is*

¹³⁸ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

¹³⁹ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

affected an expropriation, shall, in the case where only a portion of a piece of land is expropriated in terms of this section, include the power to expropriate the remainder of such a piece of land if the owner so requests and satisfies the Minister that due to the said partial expropriation the said remainder has become useless to the owner, or if the Minister, after consultation with the Minister of Agriculture, is satisfied that the said remainder is or is likely to become an uneconomic farming unit.

- (4) *If the Minister negotiates with an owner of property for the acquisition thereof by means of agreement and the owner requests the Minister that the property be expropriated, the Minister may, subject to the other provisions of this Act, expropriate such property”.*

(Kekuasaan Menteri untuk mengambil alih properti untuk umum dan tujuan tertentu lainnya dan untuk mengambil hak untuk menggunakan properti untuk tujuan umum.

- (1) Dengan tunduk pada ketentuan Undang-undang ini Menteri dapat, dengan kewajiban membayar ganti rugi, mengambil alih harta benda untuk kepentingan umum atau mengambil hak untuk menggunakan sementara harta benda untuk kepentingan umum.
- (2) Kuasa Menteri dalam hal ayat (1) atau undang-undang lainnya untuk mengambil alih suatu barang, termasuk kuasa untuk mengambil alih apabila suatu barang disita begitu banyak dan setiap barang lain yang menurut pendapat Menteri dipengaruhi oleh pengambilalihan yang oleh Menteri karena alasan apapun dianggap perlu.
- (3) Kewenangan Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk mengambil alih barang yang menurut pendapat Menteri terkena pengambilalihan, dalam hal hanya sebagian dari sebidang tanah yang diambil alih dalam arti bagian ini, termasuk kuasa untuk mengambil alih sisa dari sebidang tanah tersebut jika pemiliknya meminta dan memenuhi Menteri bahwa karena pengambilalihan sebagian sisa tersebut menjadi tidak berguna bagi pemiliknya, atau jika Menteri, setelah berkonsultasi dengan Menteri Pertanian, puas bahwa sisa tersebut adalah atau kemungkinan besar menjadi unit pertanian yang tidak ekonomis.
- (4) Jika Menteri berunding dengan pemilik barang untuk memperolehnya melalui kesepakatan dan pemilik meminta kepada Menteri agar barang tersebut diambil alih, Menteri

dapat, dengan memperhatikan ketentuan lain Undang-undang ini, mengambil alih barang tersebut).¹⁴⁰

Berdasarkan *Expropriation Act 1975* kekuasaan untuk pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum atau tujuan tertentu lainnya merupakan kekuasaan yang dimiliki oleh Menteri. Jadi, Bank Tanah Afrika Selatan tidak dapat melaksanakan kekuasaan pengambilalihan tanah, akan tetapi apabila Bank Tanah membutuhkan tanah atau harta tak bergerak lainnya maka Menteri dapat melakukan pengambilalihan harta tak gerak atas nama Bank Tanah. Hal tersebut di atur pada pasal 3 *Expropriation Act 1975* yang mengatur bahwa:

“Expropriation of immovable property by Minister on behalf of certain juristic persons or bodies

- (1) If juristic person or body mentioned in subsection (2) satisfies the Minister charged with the administration of the law mentioned in connection there with that it reasonably requires any particular immovable property for the attainment of its objects and that it is unable to acquire it on reasonable terms, the Minister may, at the request of the first mentioned Minister, and subject to the provisions of subsection (4) and (5), expropriate such immovable property on behalf of that juristic person or body as if it were required for public purposes.*
- (2) The juristic persons or bodies contemplated in subsection (1) are*
 - a) a university as defined in section 1 of the Universities Act, 1955 (Act No. 61 of 1955);*
 - b) a university college as defined in section 1 of the Extension of University Education Act, 1959 (Act No. 45 of 1959);*
 - c) a technikon mentioned in section 1 of the Technikons (National Education) Act, 1967 (Act No. 40 of 1967), or section 1 of the Technikons Act, 1967 (Act No. 40 of 1967); [Para. (c) substituted by s. 3 (b) of Act No. 45 of 1992.]*
 - d) a governing body as defined in section 1 of the Educational Services Act, 1967 (Act No. 41 of 1967);*
 - e) the Atomic Energy Board mentioned in section 11 of the Atomic Energy Act, 1967 (Act No. 90 of 1967);*

¹⁴⁰ Terjemahan Bebas Oleh Penulis

- f) *a college as defined in section 1 of the Indians Advanced Technical Education Act, 1968 (Act No. 12 of 1968);*
- g) *the Council mentioned in section 1 of the National Monuments Act, 1969 (Act No. 28 of 1969); and*
- h) *any juristic person, other than a juristic person mentioned in paragraph (a), (b), (c), (e), (f) or (g), established by or under any law for the promotion of any matter of public importance*

(Perampasan harta tak gerak oleh Menteri atas nama badan hukum tertentu orang atau badan

- (1) (Jika orang atau badan hukum tersebut dalam ayat (2) memenuhi Menteri yang bertanggung jawab atas administrasi undang-undang yang disebutkan sehubungan dengan itu, ia secara wajar membutuhkan barang tidak bergerak tertentu untuk pencapaian objeknya dan bahwa ia tidak dapat memperolehnya. Dengan syarat-syarat yang wajar, Menteri dapat, atas permintaan Menteri yang disebutkan pertama, dan dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan ayat (4) dan (5), mengambil alih harta tak bergerak tersebut atas nama badan hukum atau badan hukum itu seolah-olah diperlukan untuk tujuan publik.
- (2) Badan hukum atau badan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:
 - (a) universitas sebagaimana dimaksud dalam bagian 1 Undang-Undang Perguruan Tinggi Tahun 1955 (UU No. 61 Tahun 1955);
 - (b) perguruan tinggi universitas sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Undang-Undang Perpanjangan Pendidikan Universitas, 1959 (UU No. 45 Tahun 1959); (C)
 - (c) teknikon yang disebutkan dalam bagian 1 dari Teknikons Act (Pendidikan Nasional), 1967 (UU No. 40 Tahun 1967), atau bagian 1 dari Teknikons Act, 1967 (UU No. 40 Tahun 1967); [Para. (c) diganti dengan s. 3 (b) UU No. 45 Tahun 1992;
 - (d) badan pengatur sebagaimana didefinisikan dalam bagian 1 Undang-Undang Layanan Pendidikan, 1967 (UU No. 41 Tahun 1967);
 - (e) Badan Tenaga Atom yang disebutkan dalam pasal 11 Undang-Undang Tenaga Atom tahun 1967 (UU No. 90 Tahun 1967);
 - (f) perguruan tinggi sebagaimana didefinisikan dalam bagian 1 Undang-Undang Pendidikan Teknik Lanjutan India, 1968 (UU No. 12 Tahun 1968);
 - (g) Dewan yang disebutkan dalam bagian 1 Undang-undang Monumen Nasional 1969 (UU No. 28 Tahun 1969); dan

- (h) setiap badan hukum, selain badan hukum yang disebutkan dalam paragraf (a), (b), (c), (e), (f) atau (g), yang didirikan oleh atau berdasarkan hukum apa pun untuk mempromosikan masalah apa pun kepentingan publik.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka adapun perbedaan terkait kewenangan melakukan Pengadaan Tanah di Indonesia, Amerika Serikat, dan Afrika Selatan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.8 Perbedaan Kewenangan Melakukan Pengadaan Tanah di Indonesia, Amerika Serikat (Michigan) dan Afrika Selatan

NEGARA	KEWENANGAN MELAKUKAN PENGADAAN TANAH
Indonesia	<ul style="list-style-type: none"> • Dikenal dengan istilah Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. • Bank Tanah memiliki fungsi pengadaan tanah dan memiliki kewenangan melakukan pengadaan tanah. • Pada dasarnya kewenangan melakukan Pengadaan Tanah tetap menjadi kewenangan pemerintah, namun pemerintah dapat menugaskannya kepada Bank Tanah, dengan adanya pemberian tugas itulah sehingga menimbulkan kewenangan dan fungsi Bank Tanah untuk melakukan pengadaan tanah. Artinya bahwa fungsi dan kewenangan Bank Tanah untuk melakukan Pengadaan Tanah tidaklah bersifat mutlak namun bersifat potensial.
Amerika Serikat (Michigan)	<ul style="list-style-type: none"> • Dikenal dengan istilah <i>eminent domain power</i> • Merupakan kewenangan Pemerintah Daerah • Bank Tanah dilarang menjalankan <i>eminent domain power</i> (kewenangan melakukan pengadaan tanah).
Afrika Selatan	<ul style="list-style-type: none"> • Dikenal dengan istilah <i>expropriation</i> (pengambilalihan). • Merupakan kekuasaan yang dimiliki oleh Menteri. • Apabila Bank Tanah membutuhkan suatu harta tak bergerak misalnya tanah untuk keperluannya maka Menteri dapat mengambil alih harta tak bergerak tersebut atas nama Bank Tanah seolah-olah diperlukan untuk kepentingan umum

Sumber: bahan hukum primer dan sekunder diolah 2021