

PENGADAAN TANAH OLEH BADAN BANK TANAH SEBAGAI UPAYA PENINGKATAN PEREKONOMIAN DI INDONESIA

May Susan Meliala¹, Triono Eddy²

¹Mahasiswa Program Studi Hukum Program Doktor
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

²Dosen Program Studi Hukum Program Doktor
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
maysusanmeliala@gmail.com (Corresponding Author)

ABSTRAK

Peran Bank Tanah dalam menyediakan tanah sangat penting karena menyangkut infrastruktur di Indonesia. Peranan tersebut diperkuat dengan dibentuknya badan khusus yang menangani pertanahan untuk memulihkan perekonomian di Indonesia, sehingga dapat terhindar dari meningkatnya nilai tanah yang secara berlebihan akibat dari spekulasi oleh lembaga swasta di suatu wilayah kota selain itu, mempunyai rancangan dan potensi dalam menawar guna menerpakan tata ruang yang sesuai dengan rencana infrastruktur. Adapun fungsi dari Bank Tanah untuk memberikan jaminan penyediaan lahan atau tanah dengan tujuan memulihkan perekonomian di Indonesia melalui kegiatan pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah.

Kata kunci: Pengadaan Tanah, Bank Tanah, Perekonomian.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum nasional mengakui dan menghormati hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, serta memberikan jaminan kepastian hukum dengan dibentuk dan ditegakkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1960). Pembentukan UU No. 5 Tahun 1960 adalah untuk mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang mengatur bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ketentuan ini menjadi dasar bahwa kepemilikan atas tanah seseorang demi hukum harus dilepaskan apabila sewaktu-waktu tanah yang dimilikinya hendak dialih-fungsikan dan atau dilakukan pembangunan dalam rangka pelaksanaan fungsi sosial. Inilah yang menjadi cikal bakal pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah selain dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, dengan catatan bahwa pengadaan tanah tersebut dilakukan sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Undang-undang. Pada tahun 2012, Pemerintah mengesahkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2012). Undang-undang ini diharapkan dapat menjamin hak masing-masing pihak dalam proses pengadaan tanah,

yakni pemerintah dan masyarakat. Adapun peraturan pelaksana dari UU No. 2 Tahun 2012 adalah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Putri Lestari, 2020).

Selanjutnya pemerintah kembali mengeluarkan peraturan terbaru terkait dengan pengadaan tanah di Indonesia berupa Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.

Selanjutnya pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjabarkan bahwa Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan:

1. pertahanan dan keamanan nasional;
2. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
3. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
4. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
7. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
8. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
10. fasilitas keselamatan umum;
11. pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
12. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. cagar alam dan cagar budaya;
14. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
15. 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;
16. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
17. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
18. pasar umum dan lapangan parkir umum;
19. 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;

20. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
21. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
22. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
23. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan
24. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Sistem pengelolaan tanah di Indonesia telah berkembang, hadirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja memprakarsai lahirnya suatu badan yang berfungsi untuk mengelola tanah di Indonesia yaitu Badan Bank Tanah. Pada Pasal 125 ayat (4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menjelaskan bahwa “Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah”. Lalu pada Pasal 126 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja menjabarkan bahwa Badan bank tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk:

1. kepentingan umum;
2. kepentingan social;
3. kepentingan pembangunan nasional;
4. pemerataan ekonomi;
5. konsolidasi lahan; dan
6. reforma agrarian.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum?
2. Bagaimana pengadaan tanah oleh bank tanah untuk memajukan perekonomian indonesia?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas (Ida Hanifah & Ismail Koto, 2021). Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian yuridis empiris bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menalajah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani (Peter Mahmud Marzuki, 2017). Analisis bahan hukum dilakukan

menggunakan metode analisis kualitatif yang digunakan untuk menjelaskan peristiwa hukum, bahan hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan hukum penafsiran (Zainuddin & Rahmat Ramadhani, 2021). Analisis bahan hukum adalah dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan oleh menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan penafsiran dalam diskusi (Rahmat Ramadhani, 2020). Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan masalah, yaitu dengan pendekatan hasil dari kajian empiris teoritis dengan melihat berbagai pendapat para ahli, penulis dan kajian hukum dan peraturan yang berkaitan dengan masalah berdasarkan prinsip hukum dan merumuskan definisi hukum (Rahmat Ramadhani, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum

Pengadaan tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Sementara itu Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Untuk menyelenggarakan pengadaan tanah maka dibentuk Badan Bank Tanah, 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.

Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum dijabarkan bahwa Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan:

1. pertahanan dan keamanan nasional;
2. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
3. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
4. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
7. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
8. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
10. fasilitas keselamatan umum;
11. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
12. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. cagar alam dan cagar budaya;
14. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;

15. 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;
16. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
17. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
18. pasar umum dan lapangan parkir umum;
19. 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;
20. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
21. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
22. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
23. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan
24. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Berdasarkan beberapa poin di atas maka dapat dilihat begitu banyak tanah untuk kepentingan umum yang digunakan bagi pembangunan di Indonesia. Dengan begitu tentunya diperlukan suatu lembaga atau badan yang kiranya dapat mengelola dan mendistribusikan tanah tanah kepentingan umum tersebut agar tepat digunakan untuk melakukan pembangunan untuk kemajuan Indonesia. Seperti yang diketahui bahwa penduduk Indonesia merupakan salah satu yang terbanyak dalam satu Negara, maka dari itu pembangunan di Negara yang memiliki banyak penduduk juga harus lebih terkoordinir dengan baik agar masyarakat dapat hidup tertib dan tentram, pada dasarnya hal inilah yang mendasari adanya Badan Bank Tanah untuk mengelola, mendistribusikan serta melakukan pengadaan tanah di Indonesia.

Pengadaan tanah tentunya membutuhkan waktu dan proses agar mendapatkan hasil seperti yang diinginkan. Sebuah sistem jika tidak memiliki proses atau tahapan yang jelas tentunya akan berpengaruh pada hasilnya akhirnya nanti. Berdasarkan Pasal 3 PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum dikatakan bahwa Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

1. perencanaan;
2. persiapan;
3. pelaksanaan; dan
4. penyerahan hasil.

Berikut akan dikaji satu persatu dari beberapa tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum. Tahap

pertama yaitu tahap perencanaan, Setiap Instansi yang Memerlukan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:

1. rencana tata ruang; dan
2. prioritas pembangunan yang tercantum dalam:
 - a. rencana pembangunan jangka menengah;
 - b. rencana strategis; dan/atau
 - c. rencana kerja pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pada Pasal 5 PP Nomor 19 Tahun 2021 Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, didasarkan atas:

1. rencana tata ruang wilayah nasional;
2. rencana tata ruang pulau/kepulauan;
3. rencana tata ruang kawasan strategis nasional;
4. rencana tata ruang wilayah provinsi;
5. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; dan
6. rencana detail tata ruang.

Selanjutnya pada tahap perencanaan juga memuat aspek dokumen perencanaan pengadaan tanah. Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat:

1. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
2. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
3. prioritas pembangunan nasional/daerah;
4. letak tanah;
5. luas tanah yang dibutuhkan;
6. gambaran umum status tanah;
7. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
8. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
9. perkiraan nilai tanah;
10. rencana penganggaran; dan
11. preferensi bentuk Ganti Kerugian

Lalu berdasarkan Pasal 7 PP Nomor 19 Tahun 2021 bahwa Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:

1. survei sosial ekonomi;
2. kelayakan lokasi;
3. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
4. perkiraan nilai tanah;
5. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari Pengadaan Tanah dan pembangunan; dan
6. studi lain yang diperlukan.

Berikutnya setelah tahap perencanaan telah dirangkum maka proses pengadaan tanah lanjut pada tahap persiapan. Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2). Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu

paling lama 5 (lima) Hari sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.

Tim persiapan pengadaan tanah sebagaimana disebut di atas bertugas:

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; dan
6. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur.

Pasal 12 PP Nomor 19 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dibentuk oleh gubernur. Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai:

1. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
2. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
3. tahapan rencana Pengadaan Tanah;
4. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
5. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; dan
6. informasi lainnya yang dianggap perlu.

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha miiik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

1. pemegang Hak Atas Tanah;
2. pemegang Hak Pengelolaan;
3. nazhtr untuk tanah wakaf;
4. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
5. masyarakat hukum adat;
6. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
7. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
8. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada Pasal 24 PP Nomor 19 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal lg ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah. Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa:

1. jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya;
2. surat izin garapan/membuka tanah;
3. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti; atau
4. bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan lainnya.

Tahapan berikutnya setelah tahapan persiapan adalah tahapan pelaksanaan. Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah dijabarkan dalam Pasal 53 sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri.
2. Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
3. Dalam rangka melaksanakan Pengadaan Tanah, kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah.
4. Susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berunsurkan paling sedikit:
 - a. pejabat yang membidangi urusan pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah;
 - b. kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. pejabat perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
 - d. camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
 - e. lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

Kemudian akan dilakukan penilaian ganti kerugian. Pada Pasal 67 PP Nomor 19 Tahun 2021 menjabarkan bahwa:

1. Jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
2. Dalam hal tidak terdapat jasa Penilai dan/atau dalam rangka efisiensi biaya untuk Pengadaan Tanah skala kecil, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri.
3. Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah.

Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:

1. tanah;
2. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
3. bangunan;
4. tanaman;
5. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. kerugian lain yang dapat dinilai.

Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

1. uang;
2. tanah pengganti;
3. permukiman kembali;
4. kepemilikan saham; atau

5. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Setelah dilakukan tahap pelaksanaan maka akan dilakukan tahap terakhir yaitu tahap penyerahan hasil pengadaan tanah. Berita acara penyerahan diuraikan dalam Pasal 115 PP Nomor 19 Tahun 2021 sebagai berikut:

1. Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.
2. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah.
3. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan secara bertahap dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pensertipikatan.
4. Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah secara keseluruhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
5. Pensertipikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

Bank tanah memiliki peran strategis sebagai instrumen pengelolaan pertanahan nasional, khususnya terkait penguasaan dan penatagunaan tanah sehingga dapat mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini diperkuat juga dengan praktik bank tanah yang telah sukses diterapkan di berbagai negara maju untuk menangani berbagai problematika pertanahan secara sistematis, misalnya pemanfaatan tanah yang belum dikembangkan, tanah terlantar atau yang ditinggalkan kosong dan dianggap memiliki potensi untuk pengembangan hingga berubah menjadi lebih produktif. Bank tanah mengacu pada proses akuisisi tanah masyarakat yang belum dikembangkan atau tidak produktif untuk kemudian dikelola dengan tujuan pengembangan di masa mendatang. Sebagai instrumen pengelolaan pertanahan, lembaga bank tanah harus mampu mengemban amanat Pasal 33 UUD 1945, yaitu tanah dikuasai atau diatur oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam hal ini, bank tanah harus mensejahterakan masyarakat melalui pemanfaatan sumber daya tanah secara optimal, berkeadilan, dan berkelanjutan. Karenanya, kegiatan bank tanah tidak diperbolehkan mengabaikan kepentingan rakyat, yakni kemakmuran bersama. Dalam rangka mengakomodasi penerapan bank tanah, maka bank tanah perlu diatur secara spesifik dalam suatu peraturan perundang-undangan (Celline Gabriella Tampi, 2021).

B. Pengadaan Tanah Oleh Bank Tanah Untuk Memajukan Perekonomian Indonesia

Tanah merupakan salah satu sarana untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, sehingga di dalam pembangunan ekonomi ditekankan bagaimana tanah dapat dimanfaatkan secara maksimal. Khususnya tanah-tanah yang tidak digunakan dapat dimanfaatkan menjadi lahan produktif sehingga dapat meningkatkan perekonomian.

Pemerintah telah berupaya agar perekonomian di Indonesia kembali bangkit dari mimpi buruk karena adanya covid-19 yang membuat masyarakat kesusahan dalam mencari lahan untuk dijadikan usaha. Peran bank tanah mendapat perhatian khusus dari kalangan masyarakat juga pemerintah. Melalui bank tanah, diharapkan pemerintah mampu memulihkan perekonomian dengan cara mengelola asset yang dimiliki bank tanah, memanfaatkan asset yang dimiliki bank tanah, dan mendistribusikan asset milik bank tanah. Berikut penjelasannya.

Harta kekayaan milik Bank Tanah yang bersumber dari anggaran negara atau daerah wajib menyertakan bentuk pertanggungjawaban yang sesuai dengan keputusan Peraturan perundang-undangan pada bidang kekayaan dan keuangan Negara. Sesudah bank tanah menjadi pemilik kekayaan secara sah, lalu harta tersebut secara independen telah dapat dikendalikan oleh pihak Bank Tanah. Ada juga harta kekayaan milik Bank Tanah yang bersumber dari penghasilan sendiri dan lainnya dengan melewati prosedur perolehan tanah. Prosedur perolehan tanah merujuk pada ketentuan regulasi yang diterapkan saat ini. Secara umum terdapat berbagai bentuk pengelolaan aset bank tanah yaitu terbagi atas, pengelolaan aset guna fasilitas kantor, pengelolaan aset untuk sumber penghasilan dan pengelolaan aset untuk disebarakan sesuai dengan target sasaran. Pemerintah memberikan modal awal untuk kantor pusat berupa tanah dan gedung. Namun untuk kantor perwakilan di daerah setempat sumber pendapatannya didapatkan dari pendapatan sendiri atau lainnya. Salah satu metode untuk mendapatkan tanah dapat memakai langkah pengadaan tanah. Dalam mengelola asset yang ditujukan untuk kantor tidak bertujuan komersial karena hanya difungsikan sebagai kegiatan operasional kantor. Kegiatan dalam pengelolaan biasanya seperti pemeliharaan dan pengamanan. Namun untuk sumber pendapatan dalam mengelola asset bersifat komersial. Pendapatan yang didapatkan bukti-bukti penyerahan, laporan difungsikan guna kegiatan operasional dan untuk mengembangkan modal. Bank Tanah memperoleh pendapatan dari hasil usaha sendiri seperti kerja sama dalam memanfaatkan asset tanah dari pihak investor, ada juga kerja sama dalam berbisnis, dan penghasilan lainnya yang sesuai ketentuan. Secara garis besar Bank Tanah dalam mengelola asetnya terbagi menjadi dua yaitu aset tetap dan aset tidak tetap. Yang termasuk ke dalam aset tetap yaitu tanah dan gedung yang lebih sering membutuhkan perhatian yang banyak karena merupakan fisik yang lebih besar. Sedangkan, aset tidak tetap yang dimaksud ialah kekayaan berupa seperangkat dari bagain keuangan misalnya, saham, uang tunai, deposito, mesin dan instrumen lainnya. Kegiatan dalam mengelola tanah yang difungsikan guna pemanfaatan dan langsung di distribusikan seperti kegiatan dalam mengembangkan, pemeliharaan dan pengamanan untuk tanah serta mengendalikannya. Untuk kegiatan dalam mengembangkan tanah yang dilakukan oleh bank tanah merupakan rangkaian kegiatan penyiapan ketersediaan tanah untuk kegiatan perumahan dan kawasan pemukiman; pengembangan kawasan terpadu; konsolidasi lahan; pembangunan infrastruktur; juga perlunya mematangkan tanah guna mempersiapkan tanah untuk manajemen usaha oleh Bank Tanah serta rencana fundamental nasional. Dalam mengembangkan tanah untuk keperluan seperti diatas dapat berupa infrastruktur fasilitas pada kawasan industri, juga terdapat pada beberapa kawasan lainnya yaitu pariwisata, pertanian, perkebunan, area ekonomi khusus dan lainnya yang kegiatannya sesuai dengan tujuan Bank Tanah (Alfansyuri, Amri and Farni, 2020).

Pengelolaan aset lahan yang digunakan untuk kegiatan non-pertanian harus dalam keadaan siap dipakai. Definisi siap dipakai yang dimaksud ialah terlepas dari penjajahan oleh pihak lainterbebas dari okupasi pihak lain secara yuridis dan fisik kemudian bentuk permukaan tanah yang siap pakai sehingga secara langsung dapat difungsikan untuk melakukan suatu pekerjaan dalam pembangunan infrastruktur. Lalu untuk tanah yang nantinya telah dirancang untuk diambil manfaatnya di bidang pertanian dapat berbentuk keadaan clear and clean dengan melihat bata-batas areal yang telah ditentukan jelas. Pada umumnya kekayaan berupa tanah yang nantinya akan didistribusikan lalu difungsikan untuk sebagian proyek strategis nasional diantaranya, reforma agraria, infrastruktur, pengembangan suatu wilayah. Keadaan lahan yang telah dirancang untuk diberikan harus dengan kondisi clear and clean sehingga tidak memicu datangnya permasalahan di masa mendatang.

Secara prinsip pemanfaatan tanah yang bertujuan untuk mendapatkan laba memiliki perbedaan dengan yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara atau perusahaan swasta. Perbedaannya dapat dilihat dari keuntungan yang diperoleh pada kedua lembaga hukum tersebut kemudian diubah menjadi deviden lalu dibagikan sesuai dengan distribusi hasil dari regulasi perundang-undangan bagi Badan Usaha Milik Negara atau keputusan dari badan atau lembaga tersebut. Sedangkan keuntungan yang diperoleh Bank Tanah nantinya akan digabungkan dengan modal kemudian akan menjadi dana keperluan guna perolehan dan pengelolaan tanah (Zahra, 2017). Pemanfaatan tanah dengan maksud dan tujuan tersebut membutuhkan daya tarik investasi agar investor mau bekerja sama melalui diberikan kemudahan dalam mengurus hak atas tanah. Bank Tanah memiliki salah satu kelebihan yaitu dapat menjamin untuk melakukan perpanjangan dan pembaharuan mengenai hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan bersama (Nurul et al., 2019).

PENUTUP

A. Kesimpulan

Peran Bank Tanah dalam menyediakan tanah sangat penting karena menyangkut infrastruktur di Indonesia. Peranan tersebut diperkuat dengan dibentuknya badan khusus yang menangani pertanahan untuk memulihkan perekonomian di Indonesia, sehingga dapat terhindar dari meningkatnya nilai tanah yang secara berlebihan akibat dari spekulasi oleh lembaga swasta di suatu wilayah kota selain itu, mempunyai rancangan dan potensi dalam menawar guna menerpakan tata ruang yang sesuai dengan rencana infrastruktur. Adapun fungsi dari Bank Tanah untuk memberikan jaminan penyediaan lahan atau tanah dengan tujuan memulihkan perekonomian di Indonesia melalui kegiatan pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah.

B. Saran

Terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum sudah baik, tinggal lagi bagaimana implementasinya dilapangan, karena bank tanah sebagai lembaga yang berwenang untuk mengelola dan mendistribusikan tanah banyak bersinggungan dengan pihak lain termasuk masyarakat yang memiliki hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfansyuri, E., Amri, S. and Farni, I. 2020. “Analisa Ketersediaan Tanah (Land Banking) Untuk Perumahan Dan Pemukiman Dengan Sistem Informasi Geografis Di Kabupaten Tanah Datar’, *Jurnal Ilmiah Rekayasa Sipil*, 17(1).
- Celline Gabriella Tampi. 2021. “Pembentukan Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Dalam Rangka Menjamin Kesejahteraan Masyarakat”, *Jurnal Lex Crimen* Vol. 10.
- Ida Hanifah, Ismail Koto. 2021. “Problema Hukum Seputar Tunjangan Hari Raya Di Masa Pandemi COVID-19”, *Jurnal Yuridis* 8 No. 1.
- Nurul, S. et al. 2019. “Key criteria for land bank investment’, *INTERNATIONAL JOURNAL OF REAL ESTATE STUDIES*, 13(1).
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana.
- Putri Lestari. 2020. “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila”, *SIGN: Jurnal Hukum* Vol. 1 No. 2.
- Rahmat Ramadhani. 2020. “:Legal Consequences of Transfer of Home Ownership Loans without Creditors' Permission”, *IJRS:International Journal Reglement & Society* 1, No. 2.
- Rahmat Ramadhani. 2021. “Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia”, *IJRS:International Journal Reglement & Society* 2, No. 2.
- Zahra, F. Al. 2017. “Gagasan Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara yang Berkeadilan”, *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 3(2).