



**MEKANISME PENGADAAN TANAH MELALUI BANK TANAH DALAM
MENDUKUNG PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**
**MECHANISM OF LAND PROCUREMENT THROUGH LAND BANK IN SUPPORTING
DEVELOPMENT FOR PUBLIC INTEREST**

Muqtarib^a, Yani Pujiwati^b, Betty Rubiati^c

ABSTRAK

Sebagai *land manager*, Bank Tanah bertugas untuk menyelenggarakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia. Tugas ini dilatar belakangi oleh beberapa program Pemerintah seperti; pembangunan infrastruktur, energi, pengembangan kota baru, program 1 juta rumah untuk MBR, penyediaan tanah, dan pembangunan tenaga listrik 35.000 megawatt. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran tentang mekanisme pengadaan tanah melalui Bank Tanah dalam mendukung pembangunan untuk kepentingan umum. Tugas ini tergolong baru dalam pelaksanaan pengadaan tanah di Indonesia, maka dari itu artikel ini akan membahas bagaimana mekanisme pengadaan tanah melalui Bank Tanah dalam menyelenggarakan pengadaan tanah. Metode yang dipakai dalam penelitian adalah metode yuridis normatif melalui pendekatan yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan tidak terdapat perbedaan mekanisme pengadaan tanah dengan lembaga lain. Serta peran sebagai pihak penyedia tanah untuk pengadaan tanah pihak ketiga dirasa kurang efektif apabila diterapkan dalam praktik. Hal itu karena Bank Tanah dapat melakukan kerja sama dalam bentuk pemanfaatan tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah.

Kata kunci: bank tanah; kepentingan umum; pengadaan tanah.

ABSTRACT

As a *land manager*, Land Bank has a duty to organize land acquisition for the development of public interests in Indonesia. This task is based on several Government programs such as; the development of infrastructure, energy, the development of new cities, a one million housing program for the MBR, the provision of land, and the construction of 35,000 megawatts of electric power. The purpose of this study is to obtain an overview of the mechanism of land acquisition through the Land Bank in supporting development for the public interest. As it is a new thing in land acquisition in Indonesia, therefore this article will discuss the land acquisition mechanism through Land Banking. This research used normative juridical and qualitative juridical approaches. Research shows that there is no difference in the land acquisition mechanism between Land Banking and any other institutions. The research also shows that the role of a land provider for third-party land acquisition is considered less effective when applied in practice since the Land Bank can cooperate in the form of land use with parties who need land.

Keywords: land bank; public interest; land procurement.

^a Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno KM. 21 Jatinangor, Kab. Sumedang 45363 Jawa Barat, email: muqtarib18001@mail.unpad.ac.id

^b Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno KM. 21 Jatinangor, Kab. Sumedang 45363 Jawa Barat, email: y.pujiwati@unpad.ac.id

^c Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno KM. 21 Jatinangor, Kab. Sumedang 45363 Jawa Barat, email: betty.rubiati@unpad.ac.id

PENDAHULUAN

Tanah adalah hal yang tidak dapat dipisahkan dari segala segi kehidupan manusia, karena segala kegiatan manusia ditopang di atas tanah. Dalam pandangan bangsa Indonesia, tanah dianggap sebagai sesuatu yang religius, yaitu sebagai perwujudan anugerah Tuhan Yang Maha Esa. Pandangan ini adalah bentuk perwujudan dari Sila Pertama Pancasila yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa.¹ Pemanfaatan tanah di Indonesia selalu berubah sepanjang waktu karena menyesuaikan kebutuhan manusia sesuai pada zamannya.

Pada masa kolonial, pemanfaatan tanah lebih difokuskan untuk pertanian dan perkebunan, karena memang pada masa tersebut perekonomian ditopang oleh hasil komoditas pertanian dan perkebunan. Sedangkan saat ini pemanfaatan tanah lebih difokuskan untuk menunjang pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur, pertambangan, serta pembangunan fasilitas umum dan infrastruktur lainnya, karena pada masa kini perekonomian ditopang oleh pembangunan.

Dalam upaya untuk melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan adanya pengadaan tanah. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (yang selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah) mendefinisikan pengadaan tanah sebagai kegiatan yang dilakukan dalam rangka penyediaan tanah, dengan cara melepaskan hak dari pihak tertentu dan memberikan imbalan berupa ganti rugi yang adil dan layak kepada pihak tersebut.

Sebagai badan hukum khusus dalam bidang pertanahan, Bank Tanah diberikan tugas untuk melakukan pengadaan tanah.² Pemberian tugas ini ditujukan untuk menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Selain itu, tugas ini juga ditujukan untuk percepatan pembangunan untuk kepentingan umum, mengingat pembangunan kepentingan umum merupakan program yang sedang diakselerasi oleh Pemerintah. Beberapa pembangunan yang sedang diakselerasi Pemerintah diantaranya adalah; Pertama, pembangunan infrastruktur, energi, dan program pembangunan lainnya. Kedua, pengembangan kota baru dan program 1 juta rumah untuk MBR. Ketiga, penyediaan tanah untuk memfasilitasi peningkatan investasi dan ekonomi. Keempat, pembangunan tenaga listrik 35.000 megawatt.³

Sebagai jawaban terhadap kebutuhan Pemerintah, Bank Tanah tentu harus memberikan solusi dan kontribusi yang baik terhadap program yang sedang diakselerasi Pemerintah, serta harus dapat memberikan kontribusi dan manfaat kepada masyarakat umum, mengingat tugas pengadaan tanah dari Bank Tanah dikhususkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Selain dari dua hal tersebut, Bank Tanah juga diharapkan tidak menimbulkan masalah seperti

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif Cet. 1.* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 54.

² Pasal 3 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

³ Wahyu Utomo, "Konsep Bank Tanah Dan Pengaturannya Dalam Uu No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan PP No. 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah" *Webinar Bank Tanah Dan Ekonomi Berkeadilan*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 21 Oktober 2021.

lazimnya proses pengadaan tanah, yang pada akhirnya berujung pada masalah ganti kerugian yang tidak adil serta pembebasan tanah yang bermasalah.

Pengadaan tanah melalui Bank Tanah merupakan hal yang baru dalam lingkup pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum di Indonesia. Mengacu pada isi dari UU Pengadaan Tanah, tidak disebutkan ketentuan terkait pengadaan tanah oleh Bank Tanah. Pengaturan pengadaan tanah melalui Bank Tanah baru diatur melalui peraturan pelaksana UU Pengadaan Tanah yang baru, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai PP Pengadaan Tanah). Dalam hal pelaksanaan pengadaan melalui Bank Tanah, pelaksanaannya dibagi menjadi dua yaitu; Bank Tanah selaku pihak yang mengadakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau Bank Tanah selaku pihak yang menyediakan tanah kepada instansi yang menyelenggarakan pengadaan tanah.

Sebagai badan baru dalam pengadaan tanah, pengaturan terkait mekanisme pengadaan tanah melalui Bank Tanah dapat menjadi gambaran umum atas pelaksanaan pengadaan tanah. Mekanisme pengadaan tanah yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku akan menjadikan pelaksanaan pengadaan tanah bermanfaat bagi semua pihak yang terlibat, baik Pemerintah, Bank Tanah, Instansi terkait, serta masyarakat. Selain bermanfaat, hal penting yang patut digaris bawahi adalah mekanisme yang baik dapat menjadi solusi atas masalah ganti kerugian dan pembebasan tanah yang berlarut-larut, yang mana lazim terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Oleh karena penjelasan-penjelasan di atas, kiranya perlu kajian lebih mendalam mengenai mekanisme pengadaan tanah melalui Bank Tanah dalam rangka mendukung pembangunan untuk kepentingan umum.

METODE PENELITIAN

Metode yuridis normatif adalah metode penelitian yang diterapkan dalam penyusunan penelitian ini, yaitu melakukan penelitian terhadap bahan-bahan kepustakaan sehingga sumber data utama yang dipakai dalam penelitian adalah data sekunder.⁴ Penelitian dalam penulisan artikel ini adalah deskriptif analitis⁵, yaitu penelitian dengan cara menemukan dan melukiskan beberapa fakta dari data sekunder seperti bahan hukum primer, sekunder, serta tersier. Tahap penulisan ini dibagi menjadi dua tahapan yaitu; Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang menginventarisasi beberapa konsep, teori, pendapat para ahli, maupun beberapa penemuan terkait hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), 24.

⁵ *Ibid.* hlm.53

diteliti.⁶ Serta penelitian lapangan yang bertujuan untuk menemukan data pelengkap atas data sekunder.

PEMBAHASAN

Tinjauan Teoritis dan Yuridis terkait Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta Bank Tanah

Dalam sudut pandang hukum, tanah dipandang dari dua sisi yaitu secara filosofis dan secara yuridis. Dari sudut pandang filosofis, tanah dimaknai sebagai *land* atau lahan, bukan sebagai *soil* atau tanah dalam artian fisik. Hal ini karena *soil* hanya terbatas pada tanah sebagai bentuk fisik permukaan bumi, sedangkan *land* berkaitan dengan ruang di permukaan bumi yang dimanfaatkan oleh manusia, yang berkaitan dengan unsur ekonomi, hukum, politik, dan sebagainya. Hal ini sejalan dengan pendapat Gumelar yang mengatakan bahwa tanah dimaknai sebagai *land*, sehingga tanah dimaknai secara multidimensional.⁷

Maksud dari multidimensional adalah tanah itu memiliki sisi ekonomi, sisi politis, sisi budaya, serta sisi sakral. Dalam sudut pandang ekonomi tanah dapat menjadi sarana untuk mencapai kesejahteraan. Dalam sudut pandang politis tanah dapat menjadi penentu terhadap seseorang dalam hal pengambilan suatu keputusan masyarakat. Dalam sudut pandang budaya tanah dapat menjadi penentu terhadap derajat sosial seseorang, baik tinggi maupun rendah. Dalam sudut pandang sakral tanah berkaitan dengan warisan dan masalah-masalah yang berkaitan dengan metafisik.⁸

Leon Duguit mengemukakan bahwa setiap hak milik atas harta seseorang adalah terbatas, karena hak milik tersebut akan melahirkan sebuah kewajiban kepada pemiliknya untuk menjadikan hartanya berguna bagi kehidupan sosial.⁹ Dengan kata lain pemegang hak tidak hanya melakukan apa yang ia ingin atas tanahnya, melainkan memiliki kewajiban sehubungan dengan fungsi sosial atas tanahnya. Dengan adanya pemaknaan hak sebagai fungsi sosial, maka kekuasaan yang dipunyai seseorang atas tanahnya terbatas dan/atau dibatasi oleh kepentingan sosial.

Secara teori, asas ini mengakui adanya kepentingan individu, kepentingan kemasyarakatan, dan kepentingan luas atas sebidang tanah. Penjelasan umum bagian II ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) menyatakan bahwa:

⁶ Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), 11.

⁷ Agum Gumelar, *Reformasi Pertanahan*. (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2002), 3.

⁸ Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*. (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2002), 99.

⁹ Sheila R. Foster dan Daniel Bonilla, "The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective (Introduction)" *Fordham Law Review* 80 (November 2011): 102-103.

“Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.”

Asas ini memberikan kewenangan kepada pemilik hak untuk menggunakan kepemilikannya sepanjang tidak melanggar hukum serta tetap mempertimbangkan kepentingan bangsa dan negara. Asas fungsi sosial tanah sangat kuat kaitannya dengan pengadaan tanah karena dalam pelaksanaan pengadaan tanah terjadi pelepasan suatu hak atas tanah dari pemilik hak (instansi, badan hukum, masyarakat) kepada pihak yang mengadakan tanah. Pelepasan hak atas tanah tersebut mengesampingkan kepentingan pemilik hak demi kepentingan yang lebih luas lagi (kepentingan umum). Dasar hukum atas pengadaan tanah tercantum dalam Pasal 18 UUPA yaitu:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”

Selanjutnya disebut pula dalam Pasal 1 angka 2 UU Pengadaan Tanah yaitu:

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Selain tercantum dalam UUPA dan UU Pengadaan Tanah, dasar hukum pengadaan tanah juga tercantum dalam Pasal 1 angka 2 PP Pengadaan Tanah, yaitu:

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.”

Maria S.W. Sumardjono mengemukakan bahwa pengadaan tanah adalah tindakan yang dilakukan Pemerintah dalam mendapatkan suatu tanah yang akan digunakan untuk pembangunan kepentingan umum, yang dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat.¹⁰ Boedi Harsono juga memberikan pendapatnya mengenai pengadaan tanah yaitu suatu tindakan hukum yang berakibat pada lepasnya ikatan hukum antara pihak yang menguasai hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya (objek pengadaan tanah) dengan disertai pemberian ganti rugi dalam bentuk yang disepakati dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yang dilakukan dengan cara musyawarah mufakat antara pihak penguasa hak atas tanah dan pihak yang mengadakan kegiatan pengadaan tanah.¹¹ Oleh karena itu pada hakekatnya pengadaan tanah adalah suatu tindakan Pemerintah dalam mendapatkan suatu tanah untuk keperluan pembangunan kepentingan umum, yang

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), 280.

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2007), 7.

diselenggarakan melalui musyawarah mufakat terkait pelepasan hak dan penentuan ganti rugi.¹²

Pasal 1 angka 6 UU Pengadaan Tanah mendefinisikan kepentingan umum sebagai:

“Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Maria S. W. Sumardjono menerangkan bahwa kepentingan umum diartikan dalam arti yang luas dan arti yang sempit. Dalam pandangan yang lebih luas diartikan sebagai “*public benefit*”, sedangkan dalam pandangan yang lebih sempit diartikan sebagai “*public use*” atau “*public access*”, atau jika *public access* kurang tepat, maka hanya perlu diartikan sebagai “*if the entire public could use the product of the facility.*”¹³ I Wayan Suandra juga menerangkan bahwa kepentingan umum adalah setiap kepentingan yang bersinggungan dengan kepentingan masyarakat, bangsa, negara, serta beberapa kepentingan pembangunan yang menurut pandangan dan kebijakan Presiden diperlukan bagi kepentingan umum.¹⁴

Pasal 2 UU Pengadaan Tanah mengemukakan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus dilandasi asas-asas sebagai berikut:

1. Kemanusiaan

Asas kemanusiaan adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

2. Keadilan

Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

3. Kemanfaatan

Asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

4. Kepastian

Asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

¹²Rahayu Subekti, “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.” *Jurnal Yustisia* 5, no. 2 (2016): 381.

¹³Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, 200.

¹⁴I Wayan Suandra, *Masalah Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), 17.

5. Keterbukaan
Asas keterbukaan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
6. Kesepakatan
Asas kesepakatan adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. Keikutsertaan
Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
8. Kesejahteraan
Asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.
9. Keberlanjutan
Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
10. Keselarasan
Asas keselarasan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Konsep Bank Tanah pertama kali diperkenalkan pada tahun 1960-an, sebagai alat baru untuk perencanaan kota di Amerika Serikat. Bank Tanah menjadi jawaban atas terjadinya *urban sprawl*¹⁵ dan kondisi tidak memadainya program pembaruan kota yang sedang dilangsungkan di Amerika pada masa itu.¹⁶ Penerapan atas konsep Bank Tanah baru terealisasi pada tahun 1971, dengan dibentuknya Bank Tanah di St. Louis, Missouri. Kemudian pembentukan Bank Tanah disusul pada tahun 1976 di Cleveland, tahun 1989 di Louisville, dan 1991 di Atlanta. Bank Tanah generasi pertama ini memiliki fokus yang sama yaitu, penanganan properti terbengkalai dan penanganan atas tunggakan pajak.¹⁷ Dalam pandangan yang umum, beberapa ahli memberikan definisi Bank Tanah, yaitu:

¹⁵ *Urban sprawl* adalah fenomena ketika terjadi perkembangan kota meluas ke daerah-daerah pinggiran kota secara acak dan tidak terkontrol.

¹⁶ Frank S. Alexander, *Land Banks And Land Banking: Second Edition*. (Flint: Center for Community Progress, 2015), 18.

¹⁷ *Ibid.*, 19.

Frank S. Alexander:

“Bank tanah adalah badan hukum pemerintah yang bertugas untuk mengambil alih properti kosong dan terbengkalai, untuk diolah menjadi lebih produktif.”¹⁸

Terry Van Dijk & Diana Kopeva:

“Bank Tanah adalah akuisisi tanah secara sistematis terhadap tanah yang belum dikembangkan, tanah terlantar, atau yang ditinggalkan kosong dan dianggap memiliki potensi untuk pengembangan. Akuisisi tanah publik yang dilakukan Bank Tanah diadakan untuk penggunaan masa depan dan dalam rangka menerapkan kebijakan tanah publik.”¹⁹

Bernhard Limbong:

“Bank Tanah adalah bentuk dari instrument manajemen tanah yang bertujuan untuk mengatasi segala isu seperti pemindahan tanah dan pemanfaatan tanah yang lebih produktif.”²⁰

Dalam pandangan yang lebih sempit, khususnya mengacu pada peraturan hukum di Indonesia, Bank Tanah didefinisikan sebagai badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat, yang bersifat khusus (*sui generis*) dan diberi kewenangan untuk menjadi pengelola tanah.²¹ Badan ini diberikan Hak Pengelolaan, yaitu hak yang berupa pelimpahan sebagian dari kewenangan pelaksanaan hak menguasai dari negara. Atas adanya Hak Pengelolaan tersebut, Bank Tanah dapat memberikan Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai kepada pihak lain.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP Bank Tanah) badan ini mempunyai fungsi dan tugas sebagai berikut; Pertama, fungsi perencanaan yaitu melakukan perencanaan kegiatan baik dalam jangka tahunan, jangka menengah hingga panjang. Kedua, fungsi perolehan tanah yaitu melakukan perolehan tanah yang didapatkan dari tanah penetapan Pemerintah maupun dari tanah pihak lain. Ketiga, fungsi pengadaan tanah yaitu melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Keempat, fungsi pengelolaan tanah yaitu menyelenggarakan kegiatan pengamanan, kegiatan pengendalian, kegiatan pengembangan, dan kegiatan pemeliharaan tanah. Kelima, fungsi pemanfaatan tanah yaitu melakukan kerja sama dengan pihak lain berupa kerja sama pemanfaatan tanah dengan pihak lain. Keenam, fungsi pendistribusian tanah yaitu mengadakan kegiatan yang bertujuan untuk penyediaan dan pembagian tanah.

¹⁸ *Ibid.*, 10.

¹⁹ Terry Van Dijk & Diana Kopeva, “Land banking and Central Europe: future relevance, current initiatives, Western European past experience” *Land Use Policy* 23, no. 3 (2006): 290.

²⁰ Bernhard Limbong, *Bank Tanah*. (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013), 69.

²¹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

Dalam menjalankan fungsi dan tugasnya, Bank Tanah harus senantiasa berpedoman pada asas transparan, asas akuntabel, asas *nonprofit*. Penjelasananya adalah sebagai berikut;²² Transparansi adalah keterbukaan dalam pelaksanaan proses pengambilan keputusan dan dalam penyampaian informasi penting dan materiil tentang Bank Tanah secara akurat dan tepat waktu. Akuntabel adalah kejelasan mengenai fungsi, pelaksanaan dan pertanggungjawaban Bank Tanah serta pihak-pihak internal terkait sehingga pengelolaan Bank Tanah terselenggara dengan efektif. *Nonprofit* adalah segala pendapatan dari penyelenggaraan Bank Tanah hanya diperuntukkan untuk kepentingan pengembangan organisasi, dan tidak diperuntukkan untuk organ internal Bank Tanah.

Bank Tanah merupakan perwujudan dari bentuk manajemen sumber daya yang memiliki tujuan untuk meningkatkan produktivitas atas penggunaan dan pemanfaatan tanah. Metode yang dipakai Bank Tanah adalah kontrol pasar dan stabilisasi tanah pasar lokal. Pada dasarnya Bank Tanah berguna dalam beberapa hal yaitu; Pertama, menjamin ketersediaan tanah untuk keperluan pembangunan di masa mendatang. Kedua, efisiensi APBN/ APBD. Ketiga, mengurangi konflik dalam proses pembebasan tanah. Keempat, mengurangi dampak buruk liberalisasi tanah.²³

Mekanisme Pengadaan Tanah melalui Bank Tanah dalam Mendukung Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Bank Tanah sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah

Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut sebagai UUCK) diundangkan, terdapat perbedaan pengaturan antara UUCK dengan UU Pengadaan Tanah tentang instansi yang dapat melakukan pengadaan tanah. Perbedaan tersebut terdapat dalam ketentuan PP Pengadaan Tanah dan PP Bank Tanah, yang merupakan peraturan turunan dari UUCK. Kedua peraturan tersebut menyatakan bahwa Bank Tanah merupakan lembaga yang dapat melakukan pengadaan tanah dan lembaga yang memiliki fungsi, tugas, dan kewenangan untuk melakukan pengadaan tanah. Hal ini tertuang dalam bunyi Pasal 1 angka 1 PP Pengadaan Tanah yang berbunyi:

“Instansi yang Memerlukan Tanah adalah Lembaga Negara.....**Badan Bank Tanah**.....dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.”

Ketentuan selanjutnya terdapat dalam PP Bank Tanah yang menyatakan bahwa:

Pasal 3 ayat (1) huruf c: “Bank Tanah mempunyai fungsi pengadaan tanah”

Pasal 3 ayat (2) huruf c: “Bank Tanah bertugas untuk melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung”

Pasal 23 huruf c: “Bank Tanah mempunyai kewenangan untuk melakukan pengadaan tanah”

²² Penjelasan Bagian II Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

²³ Bernhard Limbong, *Op. Cit.*, 45.

Selanjutnya, tahapan-tahapan dalam mekanisme pengadaan tanahnya akan dijelaskan sebagai berikut:

a. Perencanaan

Pada tahap perencanaan, Bank Tanah selaku pihak yang akan mengadakan tanah, membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penyusunan perencanaan ini harus didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang termuat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja Bank Tanah.²⁴

Hasil perencanaan yang telah disusun ini dituangkan dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat:²⁵

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan
Bagian ini menguraikan mengenai maksud dan tujuan dari pembangunan yang telah direncanakan dan manfaat dari pembangunan untuk kepentingan umum
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah
Bagian ini akan menguraikan mengenai kesesuaian rencana lokasi pengadaan tanah dengan rencana tata ruang dan prioritas pembangunan
- 3) Letak tanah
Pada bagian ini diuraikan mengenai wilayah administrasi dan tempat lokasi pembangunan yang sudah direncanakan
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan
Bagian ini akan menguraikan mengenai perkiraan luas tanah yang diperlukan
- 5) Gambaran umum status tanah
Bagian ini akan menguraikan mengenai data penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah
Bagian ini akan menguraikan mengenai perkiraan waktu yang dibutuhkan dalam masing-masing tahap pelaksanaan pengadaan tanah.
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
Pada bagian ini diuraikan mengenai perkiraan waktu yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan setelah pengadaan tanah selesai.
- 8) Perkiraan nilai tanah
Bagian ini akan menguraikan mengenai perkiraan ganti kerugian objek pengadaan tanah yang meliputi; tanah, ruang di atas dan di bawahnya, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian-kerugian lain yang dapat dinilai.

²⁴Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

²⁵Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

9) Rencana anggaran

Pada bagian ini diuraikan tentang besaran, sumber, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Selain kesembilan poin di atas, Bank Tanah juga dapat menambahkan poin lainnya dalam dokumen ini, apabila memang diperlukan penambahan muatan dokumen.

Dalam penyusunan dokumen ini, Bank Tanah harus melibatkan Badan Pertanahan Nasional, serta dengan instansi teknis terkait.²⁶ Selain melibatkan kementerian/lembaga pemerintahan, Bank Tanah juga dapat melibatkan lembaga profesional terkait atau ahli di bidang yang berkaitan dengan pengadaan tanah.²⁷

Dokumen ini disusun dan ditetapkan oleh Bank Tanah berdasarkan studi kelayakan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁸ Setelah dokumen ini selesai dibuat, dokumen tersebut diserahkan kepada Pemerintah provinsi.²⁹

b. Persiapan

Berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah tersebut, Bank Tanah bersama Pemerintah Provinsi selanjutnya melaksanakan:³⁰

1) Pemberitahuan rencana pembangunan

Bank Tanah memberitahukan perihal rencana pembangunan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat yang berada dan/atau tinggal di lokasi rencana pembangunan..

2) Pendataan awal rencana lokasi pembangunan

Pendataan awal ini meliputi pendataan pihak yang berhak³¹ dan objek pengadaan tanah.³² Pelaksanaan pendataan awal ini dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat di rencana lokasi pembangunan. Hasil dari pendataan awal ini dijadikan sebagai bahan data untuk penyelenggaraan konsultasi publik terkait rencana pembangunan.

3) Konsultasi publik rencana pembangunan

²⁶ Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁷ Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

²⁸ Pasal 15 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

²⁹ Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³⁰ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³¹ Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai objek pengadaan tanah yang meliputi perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat/Daerah, Pemerintah Desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

³² Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Konsultasi publik adalah kegiatan yang diselenggarakan dengan cara bermusyawarah antar pihak yang memiliki kepentingan untuk mencapai kesepakatan dan kesepahaman dalam perencanaan pengadaan tanah ini. Konsultasi publik dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan kesepakatan tentang lokasi rencana pembangunan dari pihak-pihak yang akan dialihkan hak atas tanahnya.

Konsultasi publik dilaksanakan bersama pihak yang berhak dan masyarakat yang terdampak karena pelaksanaan pengadaan tanah ini di lokasi yang sudah disepakati.³³ Pihak yang berhak diperkenankan untuk tidak menghadiri konsultasi publik, dengan catatan pihak yang berhak tersebut memberikan kuasanya kepada pihak lain untuk menghadiri konsultasi publik ini.³⁴

Output dari konsultasi publik ini adalah berita acara kesepakatan, yang berisi tentang kesepakatan antara Bank Tanah dengan pihak yang berhak dan masyarakat terkait lokasi rencana pembangunan. Selanjutnya, berita acara kesepakatan diserahkan oleh Bank Tanah kepada Gubernur, sekaligus Bank Tanah meminta permohonan kepada Gubernur untuk penetapan lokasi rencana pembangunan.³⁵

Dalam hal tidak ada keberatan dari pihak yang berhak dan masyarakat, Gubernur dapat menetapkan lokasi rencana pembangunan. Dalam hal terdapat keberatan dari pihak yang berhak dan masyarakat, pihak yang keberatan dapat mengajukan keberatannya kepada Bank Tanah, selanjutnya keberatan tersebut disampaikan kepada Gubernur.³⁶

Setelah ada laporan keberatan, Gubernur membentuk sebuah tim untuk meninjau keberatan yang telah disampaikan, tim ini terdiri dari:³⁷

- a) Sekretaris daerah provinsi dan/atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota
- b) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota
- c) Instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota

³³ Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³⁴ Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³⁵ Pasal 19 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³⁶ Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³⁷ Pasal 21 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

- d) Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota
- e) Bupati/Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota
- f) Akademisi sebagai anggota

Tim ini bertugas untuk mengumpulkan dan mengkaji masalah yang menjadi dasar keberatan, mengadakan pertemuan dan mengklarifikasikan masalah kepada pihak yang mengajukan keberatan, dan membuat suatu rekomendasi terkait diterima atau ditolaknya keberatan yang telah diajukan.³⁸

Gubernur menentukan diterima atau ditolaknya keberatan tersebut berdasarkan rekomendasi dari tim.³⁹ Dalam hal Gubernur menerima keberatan, Gubernur memberitahukan Bank Tanah untuk mengusulkan rencana lokasi pembangunan di lokasi lainnya. Apabila Gubernur menolak keberatan, Gubernur akan menetapkan dan/atau menentukan lokasi yang sudah diajukan oleh Bank Tanah.

Apabila pihak yang merasa keberatan tidak dapat menerima keputusan lokasi pembangunan pasca ditolaknya keberatan oleh Gubernur, mereka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam jangka waktu paling lama 30 hari sejak ditetapkannya lokasi pembangunan.⁴⁰ Dalam hal gugatan diterima, Bank Tanah harus mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain, dan dalam hal gugatan tidak diterima, pihak yang keberatan dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.⁴¹ Putusan pengadilan harus diterima oleh pihak-pihak yang terlibat, dan menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam hal penetapan lokasi yang diajukan Bank Tanah telah ditetapkan, Gubernur bersama Bank Tanah memberitahukan informasi mengenai penetapan lokasi pembangunan dengan maksud agar masyarakat di lokasi yang sudah ditetapkan mengetahui bahwa akan diselenggarakan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.⁴²

c. Pelaksanaan

Berdasarkan penetapan lokasi yang telah ditetapkan, Bank Tanah mengajukan permohonan pengadaan tanah di lokasi yang telah ditetapkan Badan Pertanahan.⁴³ Pasca penetapan lokasi pembangunan, pihak yang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah

³⁸ Pasal 21 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

³⁹ Pasal 21 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴⁰ Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴¹ Pasal 23 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴² Pasal 26 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴³ Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya tersebut kepada Bank Tanah melalui Badan Pertanahan Nasional. Peralihan hak atas tanah ini menggunakan mekanisme pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak tersebut. Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi beberapa tahap yaitu:⁴⁴

- 1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

Pada tahap ini kegiatan yang diselenggarakan meliputi dua hal yaitu:⁴⁵

- a) Pengukuran bidang per bidang tanah dan pemetaan bidang per bidang tanah
- b) Pengumpulan data-data mengenai pihak yang menguasai objek pengadaan tanah serta objek pengadaan tanahnya.

Kegiatan ini dilakukan dalam jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil kegiatan ini wajib diberitahukan kepada kantor desa, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah secara bertahap, parsial, maupun keseluruhan dalam jangka waktu maksimal 14 (empat belas) hari.⁴⁶ Pemberitahuan hasil kegiatan ini wajib memuat mengenai subjek pemegang hak atas tanah, luas tanah, letak tanah, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah.⁴⁷

Dalam hal terdapat pihak yang menolak dan/atau keberatan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, pihak tersebut dapat mengajukan permohonan keberatan kepada Badan Pertanahan dalam jangka waktu maksimal 14 (empat belas) hari sejak hasil kegiatan ini diberitahukan.⁴⁸ Keberatan ini harus diverifikasi dalam jangka waktu maksimal 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya laporan keberatan.⁴⁹ Hasil verifikasi dan perbaikan atas inventarisasi dan identifikasi di atas akan dijadikan dasar penentuan pihak yang berhak dan pemberian ganti kerugian.⁵⁰

⁴⁴Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴⁵Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴⁶Pasal 29 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴⁷Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴⁸Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁴⁹Pasal 29 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁰Pasal 30 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

2) Penilaian ganti kerugian

Dalam tahap ini, Badan Pertanahan menetapkan penilai yang bertugas untuk menilai objek pengadaan tanah dalam penyelenggaraan pengadaan tanah ini.⁵¹ Penilaian terhadap besaran dan/atau jumlah ganti kerugian oleh penilai diselenggarakan per bidang tanah yang meliputi:⁵²

- a) Tanah
- b) Ruang atas dan bawah tanah
- c) Bangunan
- d) Tanaman
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai

Nilai ganti kerugian yang telah ditentukan akan diberitahukan langsung bersamaan dengan pemberitahuan penetapan lokasi pembangunan oleh Gubernur.⁵³ Besaran dari nilai ganti kerugian dimuat dalam berita acara yang diserahkan kepada Badan Pertanahan.⁵⁴ Nilai ganti kerugian ini akan dijadikan dasar untuk pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian antara Bank Tanah dan instansi terkait, dengan pihak yang menguasai objek pengadaan tanah.

3) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Badan Pertanahan mengadakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian ganti rugi telah diserahkan oleh penilai kepada Badan Pertanahan.⁵⁵ Hasil kesepakatan nilai ganti kerugian dari musyawarah antara Badan Pertanahan dan pihak yang berhak dimuat dalam berita acara kesepakatan yang menjadi dasar untuk pemberian nilai ganti kerugian.⁵⁶

Dalam hal terdapat keberatan dari pihak yang berhak, mereka dapat mengusulkan keberatan tersebut kepada pengadilan negeri setempat dalam jangka waktu maksimal 14 (empat belas) hari sejak musyarah diselenggarakan.⁵⁷ Pengadilan

⁵¹ Pasal 31 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵² Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵³ Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁴ Pasal 34 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁵ Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁶ Pasal 37 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁷ Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

negeri memutuskan penetapan ganti kerugian dalam jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya keberatan dari pihak yang berhak.⁵⁸

Apabila terdapat keberatan dari pihak yang berhak perihal putusan pengadilan negeri, mereka dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam jangka waktu maksimal 14 (empat belas) hari sejak putusan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri, dan Mahkamah Agung memutuskan perkara ini maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak diajukannya kasasi oleh pihak yang berhak.⁵⁹

Putusan Pengadilan Negeri dan/atau Mahkamah Agung yang sudah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.⁶⁰

4) Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian diserahkan langsung kepada pihak yang berhak. Besaran ganti kerugian didasarkan pada musyawarah ganti kerugian, putusan Pengadilan Negeri, dan Putusan Mahkamah Agung. Apabila pihak yang berhak keberatan dan tidak menerima putusan Pengadilan Negeri dan/atau Mahkamah Agung, ganti kerugian tersebut akan dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.

Pemberian ganti kerugian ini otomatis memutus ikatan hukum antara pihak yang berhak dengan tanah yang sebelumnya dikuasainya, dengan disertai tidak berlakunya alat bukti hak atas tanahnya, serta hal ini menjadikan tanah tersebut beralih statusnya menjadi tanah negara.⁶¹

5) Pelepasan tanah instansi

Maksud dari tahap ini adalah pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh Pemerintah dan instansi di bawahnya. Dalam hal objek pengadaan adalah milik Pemerintah, pelepasan tanahnya didasarkan pada peraturan mengenai pengelolaan barang milik negara dan/atau daerah.⁶² Sedangkan untuk objek pengadaan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah, dan dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Daerah, pelepasan tanahnya didasarkan pada peraturan undang-undang pengadaan tanah.⁶³

Pelepasan tanah ini tidak dibebankan ganti kerugian, terkecuali di atas tanah tersebut terdapat bangunan yang aktif digunakan untuk kegiatan Pemerintahan, Objek

⁵⁸ Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵⁹ Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶⁰ Pasal 38 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶¹ Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶² Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶³ Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

pengadaan tersebut dikuasai/dimiliki BUMN, BUMD, dan objek pengadaan tanah tersebut sebagai objek pengadaan tanah kas Desa.⁶⁴ Besaran nilai ganti kerugian dalam hal ini ditetapkan oleh penilai yang bertugas.

Objek pengadaan tanah ini wajib dilepaskan dalam jangka waktu maksimal 60 (enam puluh) hari sejak ditetapkannya lokasi pembangunan.⁶⁵ Apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari objek pengadaan tanah tersebut belum dilepaskan, maka akan lepas dengan sendirinya dan berstatus sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dan dapat langsung dimanfaatkan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.⁶⁶

d. Penyerahan hasil

Badan Pertanahan akan menyerahkan hasil dari pengadaan tanah kepada Bank Tanah setelah:⁶⁷

- 1) Bank Tanah telah menyelesaikan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak
- 2) Ganti kerugian yang tidak dapat diserahkan kepada pihak yang berhak, telah dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.

Setelah dua hal ini diselesaikan dan serah terima hasil pengadaan tanah sudah diselesaikan, tanah yang telah diserahkan ini menjadi aset Bank Tanah dengan status sebagai tanah Hak Pengelolaan.

e. Pemantauan dan Evaluasi

Pemantauan dan evaluasi atas penyelenggaraan pengadaan tanah melalui Bank Tanah dilakukan oleh Pemerintah.⁶⁸ Sedangkan untuk pemantauan dan evaluasi atas hasil pengadaan tanah yang telah diperoleh Bank Tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan.⁶⁹

Berdasarkan penjelasan yang sudah disebutkan di atas, tidak ada perbedaan terkait mekanisme pengadaan tanah baik yang dilakukan oleh Bank Tanah maupun dilakukan oleh instansi lain yang dapat melakukan pengadaan tanah. Hal itu dikarenakan ketentuan pengadaan tanah dari Bank Tanah dan instansi lainnya tunduk pada ketentuan dalam UU Pengadaan Tanah.⁷⁰ Selanjutnya, dengan adanya wewenang Bank Tanah untuk melakukan pengadaan tanah, hal tersebut secara langsung akan berdampak terhadap akselerasi

⁶⁴ Pasal 46 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶⁵ Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶⁶ Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶⁷ Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶⁸ Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁶⁹ Pasal 51 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁷⁰ Wawancara dengan Galih Permana Sasmita dari Direktorat Pengaturan dan Penetapan Hak Atas Tanah dan Ruang, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah

pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dikarenakan tanah yang diperoleh dari pengadaan tanah tersebut dapat dialihkan dan/atau dikerjasamakan⁷¹ dengan pihak lain yang ingin melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Perlu dicatat bahwa setidaknya pelaksanaan pengadaan tanah oleh Bank Tanah ini harus memenuhi beberapa syarat agar dapat benar-benar mendukung pembangunan untuk kepentingan umum. Beberapa diantaranya adalah:

- 1) Pengadaan tanah harus dilaksanakan dengan berpedoman asas-asas pengadaan tanah

Pada dasarnya pembangunan kepentingan umum itu tidak dapat dipisahkan dengan kepentingan masyarakat karena merupakan satu kesatuan. Seyogyanya pelaksanaan pembangunan kepentingan umum itu harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan tidak boleh memberikan kerugian kepada masyarakat. Pembangunan yang tidak memperhatikan kepentingan masyarakat tidak pantas apabila dianggap sebagai pembangunan kepentingan umum, meskipun pelaksanaan pembangunan tersebut pada dasarnya merupakan pembangunan kepentingan umum.

Dalam menggapai arti sebenarnya dari pembangunan kepentingan umum, pelaksanaan pengadaan tanah harus didasarkan pada asas-asas yang terkandung dalam Pasal 2 UU Pengadaan Tanah. Asas-asas yang terkandung dalam kedua peraturan tersebut merupakan pedoman agar pengadaan tanah tetap memperhatikan kepentingan masyarakat itu sendiri, dan tidak menimbulkan kerugian kepada masyarakat. Ketika pengadaan tanah itu dilandaskan pada asas-asas tersebut, niscaya pelaksanaan dari pengadaan tanah tersebut akan berjalan dengan optimal, dan dengan demikian akan mendukung juga terhadap pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

- 2) Bank Tanah harus mempunyai rencana peruntukkan tanah setelah pengadaan tanah dilakukan

Rencana yang dimaksud adalah rencana mengenai peruntukkan tanah hasil dari pengadaan tanah. Rencana ini penting karena menjadi penentu terhadap peruntukkan tanah yang diperoleh dari pengadaan tanah, apakah akan disimpan menjadi aset bank tanah atau akan langsung dimanfaatkan untuk keperluan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam hal diperuntukkan langsung untuk pembangunan kepentingan umum, itu tidak menjadi persoalan. Akan tetapi dalam hal dijadikan sebagai aset, peruntukkan atas tanahnya harus direncanakan untuk pembangunan kepentingan umum. Harus terdapat kepastian terhadap tanah

⁷¹ Kerjasama yang dimaksud adalah Kerjasama pemanfaatan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

hasil pengadaan tanah yang dijadikan aset Bank Tanah bahwa tanah tersebut nantinya akan diperuntukkan untuk pembangunan kepentingan umum.

- 3) Tanah hasil pengadaan tanah hanya diperuntukkan untuk pembangunan kepentingan umum

Seyogyanya tanah hasil dari pengadaan tanah hanya diperuntukkan oleh Bank Tanah untuk keperluan pembangunan untuk kepentingan umum. Tidak dibenarkan apabila tanah tersebut diserahkan untuk pihak-pihak yang tidak mempergunakan tanah tersebut untuk pembangunan kepentingan umum, apalagi jika pihak-pihak tersebut mempergunakan tanahnya untuk kepentingan bisnis mereka sendiri, yang mana akan menjadi sia-sia pelaksanaan pengadaan tanah itu. Dalam hal yang demikian, pelaksanaan pengadaan tanah oleh Bank Tanah tidak mendukung percepatan pembangunan untuk kepentingan umum, melainkan mendukung percepatan kepentingan bisnis pihak-pihak tertentu.

Landasan peraturan-peraturan Bank Tanah seperti UU Pengadaan Tanah, PP Pengadaan Tanah, dan PP Bank Tanah, sudah ideal dan menjamin dukungan terhadap pembangunan kepentingan umum, sepanjang tidak disimpangi isi dari peraturan-peraturan tersebut. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah dapat mendukung pembangunan untuk kepentingan umum, sepanjang Bank Tanah berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berpedoman kepada ketiga syarat yang sudah disebutkan di atas.

Bank Tanah sebagai Pihak yang Menyediakan Tanah

Selain memiliki tugas untuk melakukan pengadaan tanah, Bank Tanah juga memiliki tugas sebagai pihak yang menyediakan tanah untuk keperluan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini tercantum dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf a PP Bank Tanah yang menyatakan bahwa:

“Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, untuk kepentingan umum.”

Selain dalam PP Bank Tanah, ketentuan mengenai Bank Tanah sebagai pihak penyedia tanah untuk pengadaan tanah tercantum juga dalam peraturan tentang pengadaan tanah. Dalam hal ini, Bank Tanah di posisikan sebagai pihak yang berhak menurut UU Pengadaan tanah dan PP Pengadaan tanah, yaitu pihak yang berhak mendapat ganti kerugian atas tanahnya yang dijadikan sebagai objek pengadaan tanah. Hal ini tercantum dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) PP Pengadaan tanah yang menyatakan bahwa:

Pasal 18 ayat (1):

“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 milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pasal 18 ayat (2):

"Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: pemegang Hak Atas Tanah; **pemegang Hak Pengelolaan**; nazhir untuk tanah wakaf; pemegang alat bukti tertulis hak lama; masyarakat hukum adat; pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik; pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Selanjutnya, dalam rangka menyediakan tanah untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum, langkah pertama yang ditempuh Bank Tanah adalah melakukan perolehan tanah. Dalam PP Bank Tanah, tugas perolehan tanah ini diatur dalam Pasal 3, berikut bunyi pasalnya:

“Bank Tanah mempunyai fungsi dan tugas perolehan tanah yang dapat bersumber dari penetapan pemerintah dan tanah dari pihak lain”.

Tanah hasil penetapan Pemerintah yang dimaksud adalah tanah negara yang berasal dari:⁷²

- a. Tanah bekas hak
- b. Kawasan dan tanah terlantar
- c. Tanah pelepasan kawasan hutan
- d. Tanah timbul
- e. Tanah hasil reklamasi
- f. Tanah bekas tambang
- g. Tanah pulau-pulau kecil
- h. Tanah-tanah yang terkena perubahan kebijakan tata ruang
- i. Tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.

Selanjutnya tanah dari pihak lain yang dimaksud adalah tanah-tanah yang berasal dari:⁷³

- a. Pemerintah Pusat
- b. Pemerintah Daerah
- c. Badan Usaha Milik Negara/Daerah
- d. Badan usaha
- e. Badan hukum
- f. Masyarakat.

Selanjutnya, tanah perolehan dari pihak yang lain yang dimaksud di atas dilakukan melalui jual beli, hibah dan/atau sumbangan dan sejenisnya, tukar menukar, pelepasan hak⁷⁴, dan perolehan bentuk lainnya yang dibenarkan menurut hukum yang berlaku.⁷⁵ Meskipun

⁷² Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

⁷³ Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

⁷⁴ Pelepasan hak yang dimaksud adalah proses pengadaan tanah

⁷⁵ Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

terdapat dua mekanisme perolehan tanah, namun saat ini perolehan tanah yang dilakukan Bank Tanah baru sebatas pada tanah hasil penetapan Pemerintah.⁷⁶

Setelah Bank Tanah memperoleh tanah baik dari penetapan Pemerintah maupun dari pihak lain, selanjutnya tanah tersebut menjadi aset Bank Tanah dengan status sebagai tanah hak pengelolaan. Dalam hal terdapat instansi yang membutuhkan aset Bank Tanah tersebut, tahapan yang akan dilalui Bank Tanah adalah:

a. Penilaian ganti kerugian

Setelah instansi yang bersangkutan berada dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah, instansi tersebut melakukan penilaian ganti kerugian terhadap aset Bank Tanah yang menjadi objek pengadaan tanah.

b. Musyawarah ganti kerugian

Dalam tahap ini instansi yang bersangkutan Bersama dengan Bank Tanah mengadakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan atas penilaian ganti kerugian terhadap aset Bank Tanah yang menjadi objek pengadaan tanah.

c. Penyerahan ganti kerugian

Setelah tercapai kesepakatan antara instansi yang mengadakan tanah dengan Bank Tanah perihal nilai ganti kerugian, aset Bank Tanah tersebut dilepaskan kepada instansi terkait.

Berdasarkan penjelasan di atas, selain sebagai penyelenggara pengadaan tanah, Bank Tanah juga berperan sebagai pihak yang berhak dan/atau pihak yang menyediakan tanah untuk kepentingan pengadaan tanah yang dilakukan instansi lain. Sebagai pihak yang berhak, tahap-tahap yang dilalui Bank Tanah adalah; perolehan tanah, penilaian ganti kerugian, musyawarah ganti kerugian, dan penyerahan ganti kerugian.

Namun peran sebagai pihak yang berhak dirasa akan kurang efektif apabila diterapkan dalam praktik. Pasalnya dalam hal penyediaan tanah untuk pihak lain, Bank Tanah mempunyai kewenangan lain yaitu untuk melakukan kerja sama pemanfaatan tanah kepada pihak yang membutuhkan tanah, dimana Bank Tanah akan memberikan HGU, HGB, dan Hak Pakai di atas tanah HPL, dan selanjutnya tanah tersebut digunakan oleh pihak yang membutuhkan tanah tersebut.⁷⁷ Mekanisme ini dirasa jauh lebih sederhana dan cepat daripada harus melalui mekanisme pengadaan tanah yang melalui banyak proses. Meskipun demikian, tidak menutup kemungkinan baik mekanisme pengadaan tanah maupun mekanisme kerja sama tetap digunakan dalam hal penyediaan tanah untuk pihak yang memerlukan tanah, karena kedua hal tersebut tidak bertentangan satu sama lain.

Selanjutnya, peran sebagai pihak yang berhak juga mendukung terhadap pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini karena peran sebagai pihak yang berhak

⁷⁶Wawancara dengan Galih Permana Sasmita dari Direktorat Pengaturan dan Penetapan Hak Atas Tanah dan Ruang, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah

⁷⁷Pasal 14 dan 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

adalah menyediakan tanah untuk pihak lain yang melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, serta sudah dipastikan tanah dari Bank Tanah akan digunakan untuk pembangunan kepentingan umum.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan yang sudah disebutkan di atas, tidak ada perbedaan terkait mekanisme pengadaan tanah baik yang dilakukan oleh Bank Tanah maupun dilakukan oleh instansi lain yang dapat melakukan pengadaan tanah. Hal itu dikarenakan ketentuan pengadaan tanah dari Bank Tanah dan instansi lainnya tunduk pada ketentuan dalam UU Pengadaan Tanah. Selain sebagai penyelenggara pengadaan tanah, Bank Tanah juga berperan sebagai pihak yang berhak dan/atau pihak yang menyediakan tanah untuk kepentingan pengadaan tanah yang dilakukan instansi lain. Namun peran ini dirasa akan kurang efektif apabila diterapkan dalam praktik. Pasalnya, dalam hal penyediaan tanah untuk pihak lain, Bank Tanah mempunyai kewenangan lain yaitu untuk melakukan kerja sama dalam bentuk pemanfaatan tanah kepada pihak yang membutuhkan tanah. Selanjutnya, dengan adanya wewenang Bank Tanah untuk melakukan pengadaan tanah, hal tersebut secara langsung akan mendukung terhadap pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dikarenakan tanah yang diperoleh dari pengadaan tanah tersebut dapat dialihkan dan/atau dikerjasamakan dengan pihak lain yang ingin melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Saran

Sebagai lembaga penyedia tanah, Bank Tanah sebaiknya menggunakan prosedur kerja sama pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Hal ini karena prosedur kerja sama pemanfaatan tanah jauh lebih efektif untuk diterapkan dalam praktik karena Bank Tanah dapat langsung bekerja sama dengan pihak yang membutuhkan tanah. Sedangkan prosedur penyediaan tanah melalui pengadaan tanah sebaiknya tidak menjadi prioritas untuk dilakukan, hal ini karena terlalu banyak proses yang dilalui, memerlukan banyak anggaran, dan memakan banyak waktu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Alexander, F. S. *Land Banks And Land Banking: Second Edition*. Flint: Center For Community Progress, 2015;
- Arisaputra, M. I. *Reforma Agraria di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015;
- Gumelar, Agum. *Reformasi Pertanahan*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2002;
- Hanitijo, Soemitro Ronny. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998;

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007;
- Limbong, Bernhard. *Bank Tanah*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013;
- _____. *Opini Kebijakan Agraria*. Jakarta: Pustaka Margareta, 2014;
- _____. *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2014;
- Nugroho, Heru. *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2002;
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif Cet. 1*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012;
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2001;
- Suandra, I Wayan. *Masalah Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996;
- Sumardjono, M. S. W. *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008.

Jurnal

- Arnowo, Hadi. "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan" *Jurnal Pertanahan 2*, no .1 (2021);
- Candra, H., & Khaidir, A. "Peluang dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman Berwawasan Lingkungan di Indonesia" *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam 5*, no. 2 (2020);
- Danendra, M. R., & Mujiburohman, D. A. "Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah untuk Percepatan Pembangunan di Indonesia" *Widya Bhumi 2*, no. 1, (2022);
- Dijk, Van Terry., dan Diana Kopeva. "Land banking and Central Europe: future relevance, current initiatives, Western European past experience". *Land Use Policy 23*, no. 3, (2006);
- Foster, R. Sheila., dan Daniel Bonilla. "The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective (Introduction)" *Fordham Law Review 80*, (November 2011);
- Ganindha, R. "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah sebagai Alternatif Penyediaan Tanah bagi Masyarakat untuk Kepentingan Umum" *Arena Hukum 9*, no. 3 (2016);
- Mochtar, Hairani. "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan" *Jurnal Cakrawala Hukum 18*, no. 2 (2013);
- Puspita, F. F. Dkk. "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam" *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam 7*, no. 03 (2021);
- Subekti, Rahayu. "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" *Jurnal Yustisia 5*, no. 2, (2016);

- Trisna, Nila., dan Ilka Sandela. "Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia" *Ius Civile* 5, no. 1 (2021);
- Winati, Rahma, Dkk. "Eksistensi Dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah" *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 7, no. 1 (2022);
- Zahra, F. A. "Kontruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan" *Arena Hukum* 10 no. 3 (2017).

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Sumber Lain

- Utomo, Wahyu. "Konsep Bank Tanah Dan Pengaturannya Dalam UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Dan PP No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah" *Webinar Bank Tanah Dan Ekonomi Berkeadilan*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 21 Oktober 2021;
- Hasil wawancara dengan Galih Permana Sasmita dari Direktorat Pengaturan dan Penetapan Hak Atas Tanah dan Ruang, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.