



ISSN Print:
e-ISSN: 2657-0343



Kantor Editor: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Palembang Sumatera Selatan-30139 Indonesia.
Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179
E-mail : lexlata@fh.unsri.ac.id
Website : <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS>

BANK TANAH SEBAGAI UPAYA MENJAMIN KETERSEDIAAN TANAH DALAM RANGKA EKONOMI BERKEADILAN BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA

Oleh:

Masayu Dewi Puspa Lestari* dan Muhammad Syaifuddin**

ABSTRAK: Penelitian ini membahas tentang bank tanah sebagai upaya menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan berdasarkan UU Cipta Kerja. Yang menarik dalam UU ini adalah adanya kebijakan pertanahan dimana negara melalui Lembaga pemerintah maupun Lembaga Independen ditunjuk untuk memiliki kewenangan melakukan akuisisi terhadap tanah terlantar atau pula bermasalah yang mana tanah ini belum dikembangkan dan memiliki potensi untuk dikembangkan agar kemudian dapat didistribusikan kembali untuk kepentingan umum dalam rangka ekonomi berkeadilan sesuai program pemerintah. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan pendekatan filsafat, perundangan, konseptual, *futuristic*, dan sistematika perbandingan hukum. Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *pertama*, dalam Pasal 2 dan Pasal 6 UUPA mengamanatkan adanya Badan Penguasaan Tanah yang mengelola tanah negara namun belum ada kebijakan pasti yang mengatur mengenai pembentukan bank tanah dalam Undang-Undang tersebut. *Kedua*, Pembentukan Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja ini hanya berfokus pada konsep ekonomi semata dan kurang berfokus pada kepentingan rakyat (miskin). *Ketiga*, Idealnya Bank Tanah yang harmonis dengan UUPA adalah dengan membentuk Bank Tanah sebagai badan hukum publik dengan prinsip dasar bahwa pemanfaatan tanah yang dikelola Lembaga tersebut harus memprioritaskan kepentingan umum dengan prinsip untuk mencapai kemakmuran bagi rakyat yang sebesar-besarnya.

Kata kunci: *Bank Tanah; Ekonomi Berkeadilan; Ketersediaan Tanah; Undang-Undang Cipta Kerja*

Abstract: *This study discusses the land bank as an effort to ensure the availability of land in the context of a just economy based on the Act of Cipta Kerja. What is interesting in this law is the existence of a land policy in which the state through government agencies and independent institutions is appointed to have the authority to acquire abandoned or problematic land where this land has not been developed and has the potential to be developed so that it can then be redistributed for the public interest in the context of economic justice according to government programs. The research method used is normative*

with a philosophical, legal, conceptual, futuristic, and legal comparative approach. The results of this study indicate that first, Article 2 and Article 6 of the UUPA Act, mandates the existence of a Land Tenure Agency that manages state land but there is no definite policy that regulates the establishment of a land bank in the Act. Second, the establishment of a Land Bank in the Act of Cipta Kerja only focuses on the economic concept alone and does not focus on the interests of the (poor) people. Third, Ideally, a Land Bank that is in harmony with the UUPA is to establish a Land Bank as a public legal entity with the basic principle that the use of land managed by the Institution must prioritize the public interest with the principle of achieving the greatest prosperity for the people.

Keywords: equitable economy; land bank; land availability; the Act of Job Creation

Riwayat Artikel:

Diterima : 22 Januari 2022
 Revisi : 05 Februari 2022
 Disetujui : 27 Februari 2022

*Kantor Hukum Septalia Furwani, S.H., M.H & Partners, Palembang, Sumatera Selatan.

Email: masayupuspaa@gmail.com

** Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, Sumatera Selatan. Email: m.syaifuddin@fh.unsri.ac.id.

LATAR BELAKANG

Tanah dapat menjadi sumber daya yang penting bagi kesejahteraan bangsa gagasan itulah yang menjadi amanat konstitusional sebagaimana termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945-*penulis*) Dinyatakan: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Di dalam Pasal tersebut terkandung makna pemberian kekuasaan kepada negara untuk mengatur sumber daya alam yang terkandung di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam rangka menyejahterahkan segenap rakyat Indonesia.¹

Berbicara mengenai konflik pertanahan, maka kita harus membahas mengenai faktor penyebab terjadinya konflik pertanahan di Indonesia. Salah satunya di sebabkan oleh adanya permasalahan regulasi di bidang pertanahan itu sendiri yang mana beberapa peraturan perundangan terkait di bidang pertanahan sering kali berbenturan satu sama lain.² Para pejabat sering kali mengambil kebijakan dengan tidak memahami struktur peraturan perundang-undangan berujung kepada kesalahan administratif dan kerugian keperdataan maupun berimbas pada perbuatan pidana. Adapun permasalahan lain yang kerap terjadi di bidang

¹ Bernard Limbong. 2014. *Politik Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Margareta. hlm. 28.

² Jimmi Faroca Daniel Simatupang, Muhammad Syaifuddin, dan Happy Wasito, “Pemberian Kompensasi Oleh PT PLN (Persero) Atas Tanah, Bangunan Dan Tanaman Yang Berada Di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi,” *Lex Lata* 2, no. 3 (2020): 893-906.

pertanahan Indonesia ialah penyediaan tanah guna kebutuhan pembangunan baik dalam industrialisasi di bidang agraris maupun di perkotaan.³

Ada suatu hal menarik dalam Undang-Undang Cipta Kerja tersebut selain mencakup tentang Ketenagakerjaan juga mencakup mengenai sektor Pertanahan, dan dalam hal ini salah satu yang mempengaruhi Undang-Undang tersebut adalah adanya tentang pembentukan Bank Tanah.

Bank tanah menurut Undang-Undang Cipta Kerja ini tercantum pada BAB VIII bagian keempat tentang pertanahan Pasal 125 ayat 2 yang berbunyi “Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan badan khusus yang mengelola tanah.” Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja ini pun dimaksudkan untuk reforma agraria dan redistribusi tanah kepada masyarakat umum, kepentingan sosial, serta untuk pemerataan ekonomi seperti yang tertuang dalam Pasal 125 ayat (4) nya yang berbunyi: “Badan Bank Tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.” Secara umum Bank Tanah dimaksudkan sebagai kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah, yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari.⁴

Maria S.W Sumardjono memepertanyakan bank tanah dalam Undang-Undang nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ini dimaksudkan untuk membantu mempermudah perizinan usaha atau persetujuan. Maria juga mengatakan bahwa kebijakan pengelolaan tanah yang seharusnya pro rakyat ternyata menjadi pro kapital, dimana nilai kemanfaatan yang hanya di rasakan oleh golongan tertentu dan mengedepankan pertumbuhan ekonomi negara saja sehingga kesempatan dalam pemanfaatan tanah menciptakan suatu ketimpangan yang tidak menjunjung tinggi keadilan sosial sebagaimana tercantum dalam UUD NRI 1945. Apabila dilihat dari definisi Bank Tanah secara umum condong terkait penggunaan tanahnya tidak di tentukan lebih dahulu karena tujuan mengawasi pola perkembangan daerah perkotaan atau mengatur harga tanah dan atau memperoleh *Capital gain* dari nilai lebih sebagai akibat investasi publik dan atau mengatur penggunaan tanah, termasuk mengenai waktu, lokasi, jenis, dan skala pengembangan.⁵ Sedangkan bank tanah khusus mencakup penyediaan tanah untuk pembaharuan perkotaan, pengembangan industry, pembangunan perumahan, dan fasilitas umum.⁶

³ Flecner L.H. 1974. *Land Banking in the Control of Urban Developmeny*. New York: Preger Publisher. hlm. 7.

⁴ Yogi Anugrah. (2020). Akademisi Kritik Aturan Bank Tanah di UU Ciptaker. Tersedia pada: <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20201010173428-92-556897/akademisi-kritik-aturan-bank-tanah-di-uu-ciptaker> / (diakses: 12 November, 2021).

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

Apabila kita melihat ketentuan di dalam BAB VIII bagian keempat tentang pertanahan Pasal 126 Undang-Undang Cipta Kerja yang berbunyi “Badan Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk: kepentingan umum, kepentingan social, kepentingan pembangunan, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agrarian.” Dalam Pasal itu telah jelas ditentukan penggunaan tanahnya masih abstrak dan bisa dilihat corak bank tanah yang digambarkan berupa bank tanah umum, yang mana secara umum tujuan dari bank tanah ialah mengarahkan pengembangan penggunaan tanah juga mempengaruhi harga tanah.⁷ Jika melihat ketentuan tempat yang termasuk kepentingan umum terdapat perluasan bidang sebagaimana di atur BAB VIII perihal pengadaan tanah bagian kedua mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dalam sub Pasal perubahan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu:

- a. Kawasan Industri Hulu dan Hilir minyak dan gas yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- b. Kawasan ekonomi khusus yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- c. Kawasan industri yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- d. Kawasan pariwisata yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- e. Kawasan ketahanan pangan yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- f. Kawasan pengembangan teknologi yang di prakarsai dan atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Kalau dilihat dari tersebut di atas, politik hukumnya nampak jelas condong ke arah para pemegang modal di mana akibatnya sektor-sektor itu bisa dengan mudah di jadikan alasan pembebasan lahan yang pastinya akan merugikan masyarakat dengan kondisi sosial kita yang subordinat dimana jumlah ganti kerugian tidak akan sepadan dengan nilai kerugian akibat

⁷ Fatimah Al Zahra, “Gagasan Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara yang Berkeadilan,” *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* 3, no. 2 (2017): 92-101.

pelepasan hak tersebut.⁸ Permasalahan lain terkait Bank Tanah adalah sumber pembiayaan Lembaga ini berasal dari mana, apabila mengulik Pasal 128 (BAB VIII bagian keempat tentang pertanahan) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sumber kekayaan Bank Tanah berasal dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
- b. Pendapatan sendiri
- c. Penyertaan modal negara
- d. Sumber lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Melihat konsep Bank Tanah yang hendak dibuat ini berupa Bank Tanah umum yang tentunya membutuhkan pendanaan jauh lebih besar berbeda dengan Bank Tanah khusus yang cakupannya lebih terbatas dan dapat diharapkan banyak berperan dalam pengawasan penggunaan tanah dan menekan harga.⁹

Kelembagaan atau kegiatan Bank Tanah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pertanahan selanjutnya di sebut dengan UUPA secara eksplisit tidak di cantumkan dengan gamblang mengenai definisi maupun bentuk Bank Tanah namun dalam Pasal 13 ayat 3 menjelaskan bahwa “usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agrarian yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang” hal ini hampir serupa dengan apa yang di laukan Bank Tanah dalam pengelolaannya, dengan kata lain pembentukan Lembaga Bank Tanah dimungkinkan untuk dilakukan namun dengan undang-undang atau tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang ada.

Sering kali di terangkan oleh pihak pemerintah bahwasanya Bank Tanah dalam penyelenggaraanya bertujuan untuk kepentingan umum, menarik untuk di bahas terkait hal tersebut apakah betul mereka tujukan untuk kepentingan umum ataukah guna kepentingan segelintir orang saja? bukan hanya itu perlu juga di pertanyakan apakah adanya Bank Tanah ini akan mampu mewujudkan keseimbangan dan kesinambungan antara kepentingan rakyat luas dan para investor, tidak cuma berat sebelah yang pada akhirnya akan menumbalkan kepentingan rakyat seperti biasanya.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian normatif dengan

⁸ Ranitnya Ganindha, “Urgensi Pembentukan Bank Tanah sebagai Alternatif Penyediaan Tanah bagi Masyarakat untuk Kepentingan Umum”, *Arena Hukum* 9, no.3 (2016): 442-462.

⁹ *Ibid*, hlm. 445.

menggunakan konsep pendekatan perundangan, pendekatan futuristic, dan sistematika perbandingan hukum. Dan teknik penarikan kesimpulan menggunakan logika berfikir *abduktive* maksudnya penalaran hukum yang merupakan gabungan dari pola berfikir Induktif (*Inductive*) dan deduktif (*deductive*) dalam persoalan hukum factual yang konkrit.

ANALISIS DAN DISKUSI

Konsepsi Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pertanahan

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang menjadi modal strategis bagi kehidupan, sebagai modal dasar yang cukup penting selanjutnya negara ikut andil dalam mengatur persoalan tanah yang berada dalam wilayah kekuasaan negara Indonesia. Hal ini selaras dengan yang diamanatkan dalam konstitusi sebagaimana termuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” hal ini bermakna juga penguasaan oleh negara dalam arti luas bersumber pada konsep kedaulatan rakyat Indonesia atas segala sumber kekayaan berupa ‘bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya’ disini tergolong pula pengertian bahwa kepemilikan publik oleh rakyat secara kolektif atas sumber-sumber kekayaan yang dimaksud. Adapun konsepsi kedaulatan rakyat Indonesia atas seluruh wilayah Indonesia berasal dari hak bangsa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 Ayat (1) UUPA.

Sebagai wujud nyata dari pasal tersebut kemudian lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih kita kenal sebagai UUPA.¹⁰ Selanjutnya UUPA mengeluarkan Hak Menguasai Negara yang menjadi landasan bagi negara sebagai badan penguasa untuk dapat mengendalikan dan mengarahkan pengelolaan fungsi sumber daya alam baik bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai peraturan dan kebijakan yang ada. Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat 1 UUPA yang menyebutkan bahwa “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Pasal ini kemudian akan menjasi cikal bakal embrio lahirnya Hak Menguasai Negara yang kemudian menjadi landasan regulasi pembentukan Bank Tanah di Indonesia.

¹⁰ Dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Hak bangsa Indonesia atas tanah memiliki sifat *Komunalistik* maksudnya semua tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia adalah tanah bersama rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia.¹¹ Daripada itu juga memiliki sifat *religious*, maksudnya seluruh tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa.

Hak menguasai negara ialah kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata akan tetapi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.¹²

Asas fungsi social hak atas tanah merupakan salah satu asas yang menjadi dasar dalam menerapkan hukum agraria di Indonesia, secara yuridis asas ini diatur dalam UUPA Pasal 6 yang menyatakan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.” Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak bisa di benarkan, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan hendaknya saling mengimbangi, sampai akhirnya akan tercapai tujuan pokok berupa: kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 Ayat (3) UUPA). Dengan demikian Pasal 6 UUPA mengakui adanya hak perseorangan atas tanah.¹³

Dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan:

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 3 serta menjamin bagi setiap warga negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dan organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta

¹¹ Gede Putra Wijaya dan Achmad Busro, “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Di Indonesia,” *Notarius* 11, no. 2 (2018): 248-265.

¹² Aminudin Ilmar. 2012. *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*. Jakarta: Praneda Media Group. hlm.24

¹³ Boedi Harsono. 2015. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Asas dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti. hlm.285.

- (3) Usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-Undang.

Dengan mengacu pada Pasal 13 di atas terutama Ayat (2) maka terang dikatakan bahwa dilarang adanya usaha monopoli di bidang agraria atau yang disebut dengan kepemilikan tanah oleh swasta, UUPA juga tidak mengatur tentang pembentukan Bank Tanah namun pada Pasal 13 Ayat (3) tersebut di atas dimungkinkan bagi pemerintah untuk melakukan usaha yang bersifat monopoli di bidang pertanahan tetapi harus dengan Undang-Undang dalam hal ini baik mengenai tata cara ataupun kelembagaannya. Dari Pasal 13 Ayat (3) tersebut dapat ditarik pemahaman bahwa dimungkinkan bagi pemerintah membentuk Bank Tanah sebagai usaha monopoli pemerintah dalam menguasai tanah-tanah negara guna memperlancar ketersediaan tanah kepentingan pembangunan

Bank Tanah bisa dijalankan oleh Lembaga publik atau organisasi swasta maupun kombinasi antara keduanya bersumber pada jenis Bank Tanah yang dibentuk.¹⁴ Jenis Bank Tanah ini akan berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat didalam pendanaan atau pembiayaan lembaga Bank Tanah tersebut. Adapun jenis Bank Tanah diketahui terdiri dari Bank Tanah Umum Publik (*General Land Banking*), Bank Tanah Khusus Publik (*Special Land Banking*), dan Bank Tanah Swasta yang bersifat *Profit Oriented*.

Konsep Bank Tanah mempunyai kemiripan dengan Bank Konvensional secara umumnya, Kedua Bank ini mempunyai fungsi intermediasi yang mana pada Bank Tanah yang dihimpun dan di salurkan adalah tanah dan bukan uang. Konsepnya di sini masyarakat melalui mekanisme Bank Tanah bisa membantu pemerintah dengan cara menghimpunkan tanahnya di Bank Tanah yang kemudian akan disalurkan dalam bentuk hak-hak lain semisal sewa dan sebagainya sehingga masyarakat bisa mendapat keuntungan ekonomis darinya.

Sumber-sumber tanah yang dapat dijadikan obyek Bank Tanah di Indonesia jika menilik pada Pasal 2 UUPA tidak akan sulit bagi Lembaga ini untuk mendapatkan asset cadangannya. Tanah-tanah hak termasuk ke dalam obyek sumber tanah dari Lembaga Bank Tanah termasuk pula tanah hak ulayat dan juga tanah-tanah yang dikuasai oleh negara misalannya tanah terlantar, tanah bekas *erfpacht*, tanah aset BUMN/BUMD yang belum digunakan, tanah negara yang berasal dari pencabutan hak atas tanah, tanah fasilitas social/fasum yang di serahkan oleh developer, tanah hasil konsolidasi tanah, tanah negara yang berasal dari pembebasan tanah,

¹⁴ N. Erdiana, B. Santoso, dan M. H. Prasetyo, "Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja," *Notarius* 14, no. 2 (2021): 930-942.

¹⁵ Hairani Mochtar, "Keberadaan Bank tanah Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan," *Jurnal Cakrawala Hukum* 18, no. 2 (2013): 127-135.

tanah *Ob Sente*.

Konsepsi Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Cipta Kerja ditinjau dari sudut pandang UUPA

Secara umum Bank Tanah dimaksudkan sebagai kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah yang akan dialokasikan penggunaannya dikemudian hari.¹⁶ Dengan begitu Bank Tanah memiliki fungsi antara lain sebagai penghimpun tanah (*Land keeper*) atau pencadangan tanah, sebagai pengamanan tanah untuk keperluan pembangunan di masa mendatang (*Land Warantee*), sebagai pengendali tanah (*Land Purchaser*) dan sebagai pendistribusian tanah untuk berbagai keperluan pembangunan.¹⁷

Negara melalui Lembaga pemerintah atau Lembaga independent yang ditunjuk oleh pemerintah berkewenangan melakukan akuisisi tanah terlantar, mengelola dan mengatur penggunaan tanah tersebut sementara waktu hingga kemudian dapat di distribusikan kembali untuk kepentingan umum. Hal ini adalah bentuk kebijakan pertanahan yang kita sebut dengan Bank Tanah.¹⁸ Menurut definisi yang sebelumnya telah di jelaskan pada sub judul atas dapat di simpulkan bahwa Bank Tanah merupakan Lembaga yang melakukan fungsi penataan terhadap tanah. Adapun fungsi penataan ini cakupannya sangat luas seperti halnya diatur dalam UU Cipta Kerja yakni perencanaan, penrolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan distribusi tanah.¹⁹

Bentuk Bank Tanah berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah adalah badan hukum dan kekayaan yang dimiliki terpisah dari kekayaan negara.²⁰ Dengan bentuk pertanggungjawabannya Bank Tanah bertanggung jawab kepada Presiden melalui komite.²¹

Bank Tanah mempunyai wewenang khusus antara lain guna menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan dalam bentuk: kepentingan umum, social, pembangunann nasional, dan atau reforma agraria, perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah,

¹⁶ *Ibid*, hlm. 129

¹⁷ Nila Trisna dan Ilka Sandela, "Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Di Indonesia," *Ius Civile: Refleksi Penegakan Hukum dan Keadilan* 5, no. 1 (2021): 187-201.

¹⁸ Hari Candra dan Afriva Khaidir, "Peluang Dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman Berwawasan Lingkungan Di Indonesia," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 5, no. 2 (2020): 1-20.

¹⁹ Hasyim Sofyan Lahilote, Irwansyah, dan Rosdalina Bukido, "Pengawasan terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme," *Undang: Jurnal Hukum* 4, no. 1 (2021): 191-211.

²⁰ Lihat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank tanah, Pasal 2 Ayat (1) sampai Ayat (6)

²¹ *Ibid*.

pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah.²² Untuk penyelenggaraan fungsi Bank Tanah tersebut bisa dilaksanakan dengan bentuk kerja sama dengan pihak lain adapun pihak yang dimaksud adalah Pemerintah Pusat, Pemerintah daerah, Lembaga Negara, BUMN, BUMD, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi, dan atau pihak lain yang sah selama tidak melanggar ketentuan perundang-undangan.²³

Adapun system pengelolaan asset Bank Tanah dapat mengarah pada system yang berlaku pada BUMN atau perusahaan swasta pada umumnya, pengelolaan asset pada dua jenis badan hukum tersebut adalah tata kelola asset yang berlaku dalam dunia bisnis hingga dapat meminimalkan terjadinya ketidakefisienan di Bank Tanah.²⁴ Dan untuk modal awal badan Bank Tanah dari pemerintah serta merta tidak hanya modal uang namun dapat juga berupa asset misalnya tanah dan Gedung dari kekayaan negara.

Berdasar konsepnya, Bank Tanah sebagai bentuk alternatif pengadaan tanah dapat memiliki beberapa fungsi yakni pertama sebagai penghimpun tanah (*Land Keeper*) dalam hal ini Bank Tanah melakukan pengumpulan data terhadap tanah-tanah yang menjadi objek pengelolaan Bank Tanah selain itu juga Bank Tanah mengumpulkan dan menyediakan data pertanahan yang lengkap, akurat, terpadu, dan actual.²⁵

Bank Tanah Sebagai Pengaman Tanah (*Land Warantee*) mengacu kepada rencana tata ruang Bank Tanah melaksanakan kegiatannya sebagai penyedia, pemanfaatan dan peruntukan tanah yang sudah di tetapkan. Bank Tanah sebagai Pengelola Tanah (*Land Manager*) yang berisi kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah yang mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah, Bank Tanah sebagai Pengendali Penguasaan Tanah (*Land Purchaser*) melalui perencanaan tata ruang sebelumnya Bank Tanah melakukan pengendalian terhadap penguasaan tanah agar tidak mengumpul pada kelompok masyarakat tertentu.²⁶

Bank Tanah sebagai penilai tanah (*Land Appraisal*) yang mana melalui Lembaga ini diharapkan harga dan nilai tanah dapat di kendalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan terakhir keenam adalah sebagai Penyalur Tanah (*Land Distributor*) meliputi kegiatan pembebasan tanah, pematangan tanah, kemudian pendistribusian tanah

²² Hadi Arnowo, "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan," *Jurnal Pertanahan* 11, no. 1 (2021): 89 - 102.

²³ *Ibid*, hlm. 92.

²⁴ Fidri Fadillah Puspita, Fitri Nur Latifah, dan Diah Krisnaningsih, "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 3 (2021): 1761-1773.

²⁵ *Ibid*, hlm. 1763

²⁶ *Ibid*, hlm 1764.

sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya.²⁷ Pendistribusian asset tanah milik Bank Tanah meliputi penyediaan tanah dan pembagian tanah. Penyediaan tanah adalah untuk kepentingan umum, kepentingan social, kepentingan pemerataan ekonomi, kepentingan pembangunan, kepentingan konsolidasi lahan, dan performa agraria.²⁸ Sasaran pendistribusian tanah ialah Kemetrian/Lembaga, Pemerintah Daerah, organisasi social, dan keagamaan, dan atau masyarakat yang ditentukan oleh Pemerintah Pusat.

Pembentukan Bank Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah adalah peluang memenuhi kebutuhan tanah secara efektif dan efisien. Bank Tanah menjawab beberapa permasalahan kompleks terkait penyediaan lahan yang banyak terjadi seperti stok tanah pemerintah untuk berbagai keperluan pembangunan di masa depan, menghemat dana APBN/APBD, mengurangi konflik dalam proses pembebasan tanah, dan mengurangi dampak buruk Liberalisasi tanah termasuk juga membatasi ruang gerak para spekulasi dan mafia tanah.²⁹

Adapun alasan lain dari urgennya pembentukan Bank Tanah di Indonesia antara lain adalah karena pemerintah memiliki stok tanah terutama untuk keperluan pembangunan fasum (sekolah, rumah sakit, ruang terbuka hijau dan fasilitas public serta lain-lain), Pembangunan infrastruktur, Pengembangan perkotaan, Pemukiman kembali bagi masyarakat yang terkena imbas bencana alam, pembebasan tanah, maupun bagi mereka yang tinggal di Kawasan kumuh perkotaan, Ketahanan pangan untuk menekan laju konversi tanah pertanian, landernform dan, Modernisasi desa untuk pembangunan industri. Alasan lainnya adalah mengenai efisiensi anggaran pemerintah, Mengurangi Konflik Pembebasan Tanah

Secara konstitusional, UUPA berupa pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yaitu berdasarkan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 yakni bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Bank Tanah dibentuk untuk mencapai tujuan baik secara local maupun secara regional, oleh karena itu regulasi mengenai Bank Tanah haruslah mencakupi prinsip-prinsip kesejahteraan dan keadilan, kemanfaatan hukum, kelestarian lingkungan, dan partisipasi masyarakat yang bertujuan untuk melayani kepentingan masyarakat.

²⁷ Widyarini Indriasti Wardani, "Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan Pengadaan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum," *Spektrum Hukum* 18, no. 2 (2021): 1-14.

²⁸ *Ibid*, hlm. 7.

²⁹ *Ibid*, hlm. 9.

Pengaturan ideal Bank Tanah yang harmonis dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Artikel ini hendak memberikan masukan terhadap pembentukan asas hukum bank tanah yang diharapkan akan memberikan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum dalam hal pengadaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan. Disimpulkan asas-asas yang diperlukan dalam rancangan pengaturan konsep bank tanah di Indonesia kedepan adalah sebagai berikut:

- a) Asas Asas Yang Sesuai dengan Konsep Keadilan: Asas Keadilan & Asas Kepatutan dan Kewajaran.
- b) Asas yang sesuai dengan Kepastian Hukum: Asas Kepastian & Asas Kemanusiaan.
- c) Asas yang sesuai dengan Kemanfaatan Hukum: Asas Kemanfaatan & Asas Kesejahteraan.
- d) Asas yang sesuai dengan Ekonomi Berkeadilan: Asas Efisiensi Berkeadilan.

Regulasi hukum bank tanah di Indonesia diketahui berupa Undang-undang yang kemudian menurun ke bawah dibentuknya Peraturan Pemerintah tersendiri mengenai Bentuk Kelembagaannya.³⁰ Berdasarkan beberapa indikator yang digunakan dalam artikel ini untuk memahami konsep bank tanah, ada tiga aspek yang akan dibahas dalam konstruksi norma hukum diantaranya norma hukum yang mengatur jenis bank tanah, norma hukum yang mengatur pihak yang terlibat dalam pengelolaan bank tanah, norma hukum yang mengatur mekanisme penyelenggaraan bank tanah.

Kemakmuran yang adil dan merata bagi rakyat hanya dapat di capai melalui pembangunan. Dan dalam hal pembangunan akan cenderung memerlukan tanah. Tanah bagi kehidupan manusia adalah tempat untuk berlindung dan melanjutkan hidupnya, sejalan dengan bertambahnya penduduk kebutuhan akan tanah meningkat.

Tanah tidak lagi menjadi tempat berlindung dan keberlangsungan hidup semata namun juga menjadi salah satu komoditas yang berharga dan terbatas dengan nilai jual yang tinggi seiring waktu berlalu. Untuk mendukung pelaksanaan pembangunan maka di butuhkan peraturan-peraturan yang akan mengakomodir segala hal menyangkut tanah dan pertanahan. Indonesia termasuk, baik kehidupan rakyatnya maupun perekonomiannya masih bercorak agraria, maka bumi, air, dan ruang angkasa yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur

³⁰ I. Made Pria Dharsana, Indrasari Kresnadjaja, dan I Nyoman Putu Budiarta, "Urgensi Bank Tanah dan Penguasaan Negara atas Tanah Menurut Landasan Konstitusional Indonesia," *Lex Publica* 5, no. 2 (2018): 1-37.

sebagaimana selalu dicita-citakan leluhur. Pada zaman penjajahan terdapat hukum yang berlaku mengenai sektor pertanahan namun hukum yang seharusnya salah satu unsur penting dalam membangun masyarakat yang adil dan Makmur justru menjadi penghambat dari tercapainya cita-cita leluhur tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar yang mengatur mengenai penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan sumber-sumber agraria berisi sejumlah dasar-dasar hukum berikut:

1. Dasar kenasionalan terletak dalam Pasal 1 ayat (1) yang berisi: “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air-dari seluruh rakyat Indonesia yang Bersatu sebagai bangsa Indonesia dan pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.
2. Mengganti asas *Domein* warisan colonial. Asas *domein* bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas dari negara yang merdeka dan modern. Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah, lebih tepat jika negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bersikap selaku Badan Penguasa.
3. Pengakuan terhadap keberadaan hak ulayat masyarakat hukum adat. Penyebutan hak ulayat dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang pada hakekatnya berarti pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan
4. Dasar keempat tercantum dalam Pasal 6 yakni semua hak tanah mempunyai fungsi social. Berarti hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan tanahnya di pergunakan semata mata untuk kepentingan pribadi apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.
5. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak atas tanah, berdasarkan asas kebangsaan dalam UUPA (Pasal 1). Menurut Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak atas tanah.

6. Kesetaraan Laki-laki dan Wanita, terkait dengan asas kebangsaan di atas ditentukan dalam Pasal 9 ayat (2) yakni tiap-tiap warganegara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
7. Penataan Ulang Penguasaan, Penggunaan, kepemilikan dan Pemanfaatan sumber sumber Agraria.
8. Perencanaan penguasaan, penggunaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Dengan perencanaan itu penggunaan tanah dilakukan dengan terpinpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

Usaha menuju kepastian pembentukan Lembaga bank tanah tampak dari lahirnya pasal-pasal yang mengatur mengenai pembentukan Lembaga bank tanah dalam pasal 125 hingga dengan pasal 135 bagian keempat tentang pertanahan Undang-Undang nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.³¹ Pasal 125 ayat (1) merupakan dasar pembentukan badan bank tanah oleh pemerintah pusat adpun tujuan pembentukan Bank Tanah ialah sebagai menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan terdapat dalam pasal 126. Merupakan wujud kepastian hukum bagi pemerintah untuk membentuk badan bank tanah.

Adapun tindak lanjut dari pada pasal-pasal terkait pembentukan bank tanah yang disebutkan dalam Undang-Undang Cipta Kerja adalah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Peraturan Pemerintah ini selanjutnya menegaskan tentang struktur dan mekanisme Badan Bank Tanah di Indonesia.

Regulasi yang mengatur tentang praktek bank tanah di Indonesia harus mampu memenuhi berbagai aspek penyelenggaraan bank tanah, hal ini bertujuan agar tidak terjadi tindakan semena-mena yang berpotensi melahirkan ketidakadilan dalam penyelenggaraan bank tanah. Hakikatnya keberadaan Lembaga Bank Tanah secara legal formal sudah memiliki dasar filosofis dalam ideologi Pancasila dimana tertuang dalam sila kedua (kemanusiaan yang Adil dan Beradap) dan kelima (keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia) serta landasan konstitusional dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang tertuang dalam Pasal 33 Ayat (1) yakni “Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

³¹ Eldi, “Rekontruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Terhadap Kewenangan Kementerian Atr/Bpn Dalam Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Undang Undang Cipta Kerja 2020,” *Media Bina Ilmiah* 16, no. 4 (2021): 6685-6705.

Bank tanah di bentuk guna mencapai berbagai Macam tujuan lokal maupun regional termasuk juga menciptakan perumahan terjangkau, menstabilkan nilai property, serta mengendalikan pasar tanah. Dalam rangka itu regulasi mengenai bank tanah harus memenuhi prinsip-prinsip kesejahteraan, keadilan, kemanfaatan hukum, kelestarian lingkungan, dan prinsip masyarakat sebagai entitas publik, dimana tujuan bank tanah adalah untuk melayani kepentingan umum masyarakat.³²

KESIMPULAN

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 2 mengamanatkan adanya badan penguasaan tanah yang dapat ditafsirkan perlu di bentuknya suatu badan yang mengelola tanah negara, selanjutnya pada pasal 6 mengamanatkan akan adanya fungsi sosial atas tanah. Peraturan perundang-undangan di bidang agraria memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai tanah yang ada di wilayah Indonesia untuk dikelola atau digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat banyak seperti halnya diamanatkan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Namun belum ada aturan pasti dalam Undang-Undang tersebut mengai bentuk maupun struktur kelembagaan badan bank tanah.

Konsepsi bank tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ditinjau dari sudut pandang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, senyatanya belum sepenuhnya sejalan dengan semangat dan unsur-unsur yang terkandung dalam UUPA karena dalam hal ini pembentukan bank tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 hanya berfokus pada konsep ekonomi semata kurang berfokus pada kepentingan rakyat (miskin). Kemudian dalam pemanfaatan pengadaan tanah oleh bank tanah (sebagai Pengelola Tanah/*Land Manager* yang memuat kebijakan dan strategi pengoptimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah yang mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah) berdasarkan Undang-Undang Cipta kerja ini seharusnya memuat pula lebih jelas mengenai konsep *Accesreform* (akses masyarakat) yang mana di sini berhubunga dengan penataan penggunaan tanah untuk lebih produktif bersamaan dengan penataan dukungan sarana dan prasarana yang memungkinkan rakyat (petani) mendapat akses ke sumber ekonomi di wilayah tersebut. *Accesform* disini meliputi akses sarana prasarana pertanian, pengairan, jalan, usaha tani, pemasaran produksi, koperasi usaha tani, dan perbangkan (kredit usaha rakyat).

³² Frank S. Alexamder .2011. *Land Banks and Land Banking*. Washington: Center for Community Progress, hlm. 2

Pengaturan ideal Bank Tanah yang Harmonis dengan UUPA adalah dengan membentuk bank tanah sebagai badan hukum publik mengingat ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 NKRI dan Pasal 2 UUPA bahwasanya negara memiliki peranan penting dalam pelaksanaan bank tanah, dimana pengelolaan sepenuhnya dijalankan oleh pemerintah tanpa turut campur pihak swasta dalam pengendalian dan pengelolaan lembaganya. Dengan Prinsip dasar bahwa pemanfaatan tanah yang dikelola Lembaga tersebut harus memprioritaskan kepentingan umum dengan prinsip untuk mencapai kemakmuran bagi rakyat yang sebesar besarnya. Seperti yang sebelumnya disinggung dalam hak-hak prioritas rakyat sebagai *Natuurlijk Person* tidak diabaikan hanya karena makna di dalam Pasal 33 ayat (3) *jo* Pasal 2 ayat (2) UUPA bahwasannya “bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Jika itu untuk kepentingan umum dan rakyat terancam karenanya pemerintah menjadi wakil bagi rakyat untuk melindungi kepentingan yang di rugikan tersebut. Bank Tanah sebagai Lembaga yang mengatur, mengelola, dan mendistribusikan bukan berarti menguasai tanah secara mutlak sebagai pemilik namun, pemerintah disini sebagai pembuat peraturan, pelaksana peraturan, dan pengawas peraturan agak dilaksanakan sebagai mana mestinya sesuai dengan Prinsip dan sendi-sendi yang termuat dalam UUPA.

DAFTAR PUSTAKA

- Aminudin Ilmar. 2012. *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*. Jakarta: Praneda Media Group.
- Boedi Harsono. 2015. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Asas dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Eldi. 2021. “**Rekontruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Terhadap Kewenangan Kementerian ATR/BPN Dalam Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Undang Undang Cipta Kerja 2020,**” *Media Bina Ilmiah* 16(4)
- Fatimah Al Zahra. 2017. “**Gagasan Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara yang Berkeadilan,**” *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* 3(2).
- Fidri Fadillah Puspita, Fitri Nur Latifah, dan Diah Krisnaningsih. 2021. “**Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia,**” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7(3).
- Flechner L.H. 1974. *Land Banking in the Control of Urban Developmeny*. New York: Preger Publisher.

- Frank S. Alexamder .2011. *Land Banks and Land Banking*. Washington: Center for Community Progress.
- Gede Putra Wijaya dan Achmad Busro. 2018. **“Tinjauan Yuridis Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Di Indonesia,”** *Notarius* 11(2).
- Hadi Arnowo. 2021. **“Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan,”** *Jurnal Pertanahan* 11(1).
- Hairani Mochtar. 2013. **“Keberadaan Bank tanah Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan,”** *Jurnal Cakrawala Hukum* 18(2).
- Hari Candra dan Afriva Khaidir. 2020, **“Peluang Dan Tantangan Bank Tanah Menuju Pemukiman Berwawasan Lingkungan di Indonesia,”** *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 5(2).
- Hasyim Sofyan Lahilote, Irwansyah, dan Rosdalina Bukido. 2021. **“Pengawasan terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme,”** *Undang: Jurnal Hukum* 4(1).
- I. Made Pria Dharsana, Indrasari Kresnadjaja, dan I Nyoman Putu Budiarta. 2018. **“Urgensi Bank Tanah dan Penguasaan Negara atas Tanah Menurut Landasan Konstitusional Indonesia,”** *Lex Publica* 5(2).
- Jimmi Faroca Daniel Simatupang, Muhammad Syaifuddin, dan Happy Wasito. 2020. **“Pemberian Kompensasi Oleh PT PLN (Persero) Atas Tanah, Bangunan Dan Tanaman Yang Berada Di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi,”** *Lex Lata* 2(3).
- N. Erdiana, B. Santoso, dan M. H. Prasetyo. 2021. **“Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja,”** *Notarius* 14(2).
- Nila Trisna dan Ilka Sandela. 2021. **“Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria di Indonesia,”** *Ius Civile: Refleksi Penegakan Hukum dan Keadilan* 5(1).
- Ranitnya Ganindha. 2016. **“Urgensi Pembentukan Bank Tanah sebagai Alternatif Penyediaan Tanah bagi Masyarakat untuk Kepentingan Umum”,** *Arena Hukum* 9(3).
- Widyarini Indriasti Wardani. 2021. **“Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan Pengadaan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum,”** *Spektrum Hukum* 18(2).
- Yogi Anugrah. (2020). **Akademisi Kritik Aturan Bank Tanah di UU Ciptaker.** Tersedia pada: <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20201010173428-92-556897/akademisi-kritik-aturan-bank-tanah-di-uu-ciptaker/> (diakses: 12 November, 2021).