

KAJIAN HUKUM KONSEP BANK TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PASCA UU CIPTA KERJA

Oleh

Nellis Ramadhanti ¹⁾

Onny Medaline ²⁾

T. Riza Zarzani ³⁾

Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan ^{1,2,3)}

E-mail:

Nellisramadhanti08@gmail.com ¹⁾

onnymedaline@gmail.com ²⁾

trizazarzani@gmail.com ³⁾

ABSTRACT

Land is the main source of income in an agricultural country like Indonesia. Legal arrangements relating to land are needed to be able to regulate harmony in society. The purpose of this study is to examine the legal concept of land rights in the public interest after the work copyright law was passed. Descriptive qualitative research with normative legal analysis, with secondary data sourced from documentation studies in the form of previous research journals. The results of this study are that the government has the authority to carry out land acquisition for development in the public interest through the implementation of land acquisition by the Minister in the field of agrarian/land and spatial planning. Furthermore, the regional government, in this case the governor/regent/mayor, organizes land acquisition at the planning stage, namely receiving land acquisition planning documents from agencies that require land and the preparation stage, namely forming a land acquisition preparation team for development in the public interest. Meanwhile, the stages of organizing land acquisition for development in the public interest based on Government Regulation Number 19 of 2021 are carried out through the stages of planning, preparing, implementing, and submitting the results of land acquisition.

Keywords: Concept, Land Bank, Job Creation

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber pendapatan utama di negara agraris seperti Indonesia. Pengaturan hukum yang berkaitan dengan tanah diperlukan untuk dapat mengatur keharmonisan dalam masyarakat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji konsep hukum hak atas tanah untuk kepentingan umum setelah undang-undang hak cipta karya disahkan. Penelitian kualitatif deskriptif dengan analisis hukum normatif, dengan data sekunder bersumber dari studi dokumentasi berupa jurnal penelitian terdahulu. Hasil kajian ini adalah bahwa pemerintah berwenang melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum melalui pelaksanaan pengadaan tanah oleh Menteri di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Selanjutnya pemerintah daerah dalam hal ini gubernur/bupati/walikota menyelenggarakan pengadaan tanah pada tahap perencanaan yaitu menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan tanah dan tahap persiapan yaitu membentuk tim persiapan pengadaan tanah untuk pembangunan di kepentingan publik. Sedangkan tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dilakukan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil pengadaan tanah.

Kata Kunci: Konsep, Land Bank, Penciptaan Lapangan Kerja

1. PENDAHULUAN

Tanah ialah kebutuhan utama individu yang menjadi modal strategis untuk kehidupan. Manusia berupaya menemukan penghidupan dengan cara bertani, berkebun, dan ternak diatas lahan. Manusia membangun hunian untuk berteduh dan bermacam bangunan lainnya untuk banyak kebutuhan diatas lahan pula. Bermacam aset alam yang bisa digunakan manusia banyak terdapat dalam tanah juga. Sebagai modal utama yang tidak penting negara ikut berkontribusi dalam mengelola lahan yang ada di wilayah negara Indonesia. Indonesia mempunyai tanggungjawab untuk melindungi semua rakyat Indonesia termasuk mengelola kegunaan seluruh aspek kehidupan supaya bisa memberi kesejahteraan untuk semua rakyat Indonesia. Negara hukum Indonesia dilandaskan pada konsep negara kemakmuran yang bermaksud untuk seluruh kesejahteraan rakyat. Hal ini merupakan amanah konstitusi pada Pasal 33 ayat 3 yang menerangkan bahwa bumi, air, dan aset alam yang terdapat didalamnya dinaungi oleh negara untuk kesejahteraan rakyat. Maksud negara kesejahteraan untuk jaminan kuasa warga negara di era saat ini mempunyai kecenderungan pada kesiapan SDA. Keadaan kesiapan SDA menjadi aspek utama yang menetapkan dalam mencukupi wewenang utama masyarakat (Sari & Setyadji, 2022).

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Oleh karena itu Tanah dan Pembangunan merupakan satu hal tidak dapat dipisahkan. Hal itu dikarenakan dalam menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum diperlukan tanah. Pada tahun 2012 pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No 2 Tahun 2012) yang akan menjamin hak masing-masing pihak baik pemerintah maupun masyarakat. Undang-undang baru ini membolehkan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk memfasilitasi pembangunan proyek-proyek infrastruktur yang baru yaitu melalui pengadaan tanah dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Mogi et al., 2021).

Lahirnya UU cipta kerja baru baru ini, menimbulkan berbagai ekpektasi dari berbagai kalangan. Baik akademisi, organisasi pekerja dan profesi, mahasiswa bahkan kalangan awam sekalipun. omnibus berarti sebuah undang-undang yang mengatur dan mencakup berbagai jenis materi muatan yang berbeda-beda atau mengatur dan mencakup semua hal mengenai suatu jenis materi muatan (Adhi Setyo dkk: 2020). Omnibus Law dikenal di Indonesia setelah Presiden RI menyampaikannya dalam pidato kenegaraan pada pelantikannya sebagai Presiden di hadapan sidang MPR pada 20 Oktober 2019. Berdasarkan Pasal 3 RUU Cipta Lapangan Kerja, dikatakan bahwa tujuan dari dibuatnya RUU Cipta Lapangan Kerja adalah untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas-luasnya bagi rakyat Indonesia secara merata. Hal ini dilakukan dalam rangka memenuhi penghidupan yang layak melalui poin-poin sebagai berikut (Sukarman & Prasetya, 2021):

1. Kemudahan, Perlindungan dan Pemberdayaan UMKM serta Perkoperasian;
2. Peningkatan ekosistem investasi;
3. Kemudahan berusaha;
4. Peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja; dan

5. Investasi Pemerintah Pusat dan percepatan proyek strategis nasional.

Penguatan Pertanahan dalam UUCK diatur pada bagian keempat pertanahan yaitu Pasal 125 sampai dengan 147. Pasal 125 sampai dengan 135 mengatur tentang pembentukan bank tanah, Pasal 136 sampai dengan 142 tentang penguatan hak pengelolaan, Pasal 143 sampai dengan 145 membahas tentang satuan rumah susun untuk orang asing, Pasal 146 tentang pemberian hak pada ruang atas dan bawah tanah, dan yang terakhir Pasal 147 terkait dengan Dokumen elektronik. Untuk melaksanakan amanat pasal 142 dan Pasal 185 huruf b UUCK, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pada tanggal 2 Februari 2021. Tujuan penyusunan PP No. 18/2021 adalah kodifikasi dan simplikasi aturan dengan menyatukan beberapa peraturan, mengganti norma ketentuan yang sudah tidak relevan, serta mengatur hal-hal baru sesuai dengan kebutuhan hukum dan masyarakat.

PP 18/2021 telah mencabut: Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, dan ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis dan jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik dalam pasal 26 ayat (1) dan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Maufiroh et al., 2021). Berdasarkan latar belakang tersebut muncullah sebuah pertanyaan “Bagiamna Kajian Hukum Konsep Bank Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasca UU Cipta Kerja.”

2. TINJAUAN PUSTAKA

3. Pengelolaan aset untuk didistribusikan.

2.1. Bank Tanah

Bank tanah di Indonesia telah dibentuk sebagai badan khusus (*sui generis*) yang mengelola tanah berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Ini berarti Bank Tanah dapat mengelola secara penuh aset tanah yang dikuasainya untuk mewujudkan ekonomi berkeadilan. Pengelolaan secara penuh diperoleh karena aset Bank Tanah dan sistem keuangan yang terpisah dari negara. Meskipun sistem keuangan Bank Tanah terpisah dari negara tetapi untuk kondisi tertentu terdapat sistem pelaporan yang harus diselesaikan terlebih dahulu. Untuk aset tanah dan gedung yang sebelumnya adalah aset pemerintah, maka harus dilakukan proses penyerahan dan penghapusan aset berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Kekayaan Bank Tanah termasuk aset tanah di dalamnya bersumber dari: anggaran Pendapatan dan Belanja Negara; pendapatan sendiri; penyertaan modal negara; dan/atau sumber lain yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Arnowo, 2021).

Sumber kekayaan Bank Tanah yang berasal dari anggaran negara atau anggaran daerah harus disertai dengan bukti-bukti penyerahan, laporan pertanggungjawaban atau dalam bentuk lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kekayaan dan keuangan negara. Setelah kekayaan tersebut secara sah menjadi milik Bank Tanah, maka kekayaan tersebut dapat dikelola secara mandiri oleh Bank Tanah. Sumber kekayaan Bank Tanah yang berasal dari pendapatan sendiri dan sumber lain yang sah adalah melalui proses perolehan tanah. Proses perolehan tanah mengacu pada ketentuan peraturan yang berlaku. Secara umum bentuk pengelolaan aset bank tanah terdiri dari (Arnowo, 2021):

1. Pengelolaan aset untuk sarana kantor.
2. Pengelolaan aset untuk sumber pendapatan.

Modal awal yang diserahkan pemerintah dapat berupa tanah dan gedung untuk kantor pusat (*home base*). Sedangkan untuk kantor perwakilan di daerah dapat berasal dari pendapatan sendiri atau sumber lain. Salah satu cara untuk memperoleh tanah dapat menggunakan tahapan pengadaan tanah. Pengelolaan aset untuk sarana kantor relatif permanen yaitu tidak merubah luas areal kantor. Pengelolaan aset untuk sarana kantor tidak bertujuan komersial karena hanya digunakan untuk kegiatan operasional perkantoran. Bentuk pengelolaannya hanya berupa pemeliharaan dan pengamanan. Pengelolaan aset untuk sumber pendapatan bersifat komersial. Pendapatan yang diperoleh digunakan untuk operasional kegiatan dan pengembangan modal. Pendapatan usaha sendiri yang diperoleh Bank Tanah berasal dari kerja sama pemanfaatan aset tanah dengan pihak lain dan kerja sama usaha, kerja sama pemanfaatan tanah, dan pendapatan lainnya yang sah. Bentuk pengelolaan aset tanah untuk tujuan pendapatan adalah sebagai berikut: hasil pemanfaatan aset; hasil sewa, sewa beli dan jasa lainnya; hasil dari penjualan aset; hasil kerja sama pengembangan usaha dengan pihak lain; hasil dari perolehan hibah dan tukar menukar; hasil dari pengelolaan; hasil pelepasan aset (Arnowo, 2021).

Secara garis besar pengelolaan aset Bank Tanah terdiri atas pengelolaan aset tetap dan aset tidak tetap. Aset tidak tetap adalah kekayaan dalam bentuk instrumen keuangan (saham, uang tunai, deposito, dan sebagainya), mesin, peralatan dan sebagainya. Sedangkan aset tetap berupa tanah dan gedung yang membutuhkan perhatian lebih banyak karena secara fisik lebih besar. Pengelolaan tanah yang akan digunakan untuk pemanfaatan langsung dan untuk didistribusikan meliputi kegiatan sebagai berikut: pengembangan tanah; pemeliharaan dan pengamanan tanah; dan pengendalian tanah. Pengembangan tanah adalah rangkaian kegiatan penyiapan tanah untuk kegiatan: perumahan dan kawasan

permukiman; peremajaan kota; pengembangan kawasan terpadu; konsolidasi lahan; pembangunan infrastruktur; pembangunan sarana dan prasarana lain; pematangan tanah untuk mempersiapkan tanah bagi tata kelola usaha Bank Tanah; dan proyek strategis nasional (Arnowo, 2021).

Pengembangan tanah untuk kepentingan tersebut di atas dapat berbentuk pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur kawasan industri, kawasan pariwisata, pertanian, perkebunan, kawasan ekonomi khusus, kawasan ekonomi lainnya, dan bentuk pembangunan lainnya yang mendukung kegiatan Bank Tanah. Secara operasional pembangunan tersebut dapat dilaksanakan oleh Bank Tanah dan/atau kerja sama dengan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau pihak lain. Berdasarkan ketentuan peraturan tersebut yaitu terbukanya peluang untuk melakukan pengembangan tanah, maka bentuk pengelolaan aset Bank Tanah harus berdasarkan perencanaan yang matang baik untuk jangka panjang, menengah atau jangka tahunan. Perencanaan kegiatan dalam bentuk pengelolaan aset secara tidak langsung akan terkait dengan rencana pembangunan jangka menengah nasional dan rencana tata ruang sehingga tidak menimbulkan masalah dalam pemanfaatan tanah atau ruang. Selain itu kegiatan pengelolaan aset tanah memerlukan koordinasi yang baik dengan kementerian/lembaga dan Pemerintah Daerah terkait dengan perizinan kegiatan (Arnowo, 2021).

2.2. Kepentingan Umum

Terbentuknya bank tanah merupakan amanat dari Undang-Undang (UU) 11/2020 tentang Cipta Kerja. "Bank Tanah diberikan kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma

agraria," bunyi Pasal 2 ayat (2) aturan tersebut.

Bank Tanah sendiri akan bertanggung jawab secara langsung kepada presiden melalui Komite Bank Tanah. Komite ini mengemban tugas untuk menetapkan kebijakan strategis Bank Tanah. Menteri ATR/Kepala BPN ditetapkan sebagai ketua merangkap anggota Komite Bank Tanah. Komite ini diisi oleh Menteri Keuangan dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Dalam kepentingan umum, Bank Tanah mendapatkan mandat untuk mendukung ketersediaan tanah untuk berbagai pembangunan infrastruktur yang tersebar di seluruh pelosok. Mulai dari pembangunan jalan, bendungan, bandara, pelabuhan, infrastruktur minyak dan gas, rumah sakit, kantor pemerintahan, sekolah, hingga pasar maupun lapangan parkir.

Selain itu, Bank Tanah juga mendukung jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan sosial seperti kepentingan pendidikan, ibadah, olahraga, budaya, konservasi dan penghijauan. Khusus reforma agraria, Bank Tanah juga perlu menjamin ketersediaan tanah untuk redistribusi tanah. Setidaknya, 30% tanah negara yang diperuntukkan kepada Bank Tanah akan dipergunakan untuk reforma agraria.

2.3.UU Cipta Kerja

Diaturinya Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja menjadi landasan hukum bagi berdirinya suatu lembaga negara baru di Indonesia, yaitu Bank Tanah itu sendiri. Pendirian suatu lembaga baru memerlukan berbagai sarana dan prasarana yang harus dipersiapkan terlebih dahulu agar lembaga tersebut dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Sarana dan prasarana, contohnya seperti gedung, peralatan kantor, alat tulis kantor, tenaga kerja, tenaga penunjang, tenaga keamanan, dan masih banyak lagi. Persiapan tersebut tentu membutuhkan anggaran yang tidak sedikit. Adapun anggaran yang digunakan akan berasal dari kas Anggaran Pendapatan dan

Belanja Negara (APBN). Hal ini menjadi bagian dari pengertian Belanja Pemerintah Pusat Menurut Organisasi dalam peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2019 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2020. Selain itu, apabila dilihat dalam pasal-pasal mengenai Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja, sebagian besar tugas dan fungsi yang dijelaskan merupakan bagian dari lingkup kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut sebagai Kementerian ATR/BPN). Dalam pasal 125 ayat (4) UU Cipta Kerja, tertulis bahwa fungsi Bank Tanah adalah melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Sementara itu, dalam Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, pada pasal 5 dinyatakan bahwa salah satu fungsi Kementerian ATR adalah pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan. Berdasarkan contoh tersebut, penulis berpendapat bahwa keberadaan Bank Tanah yang tugas dan fungsinya mencakup lingkup kerja Kementerian ATR/BPN menjadi tidak diperlukan. Tugas dan fungsi Bank Tanah sesungguhnya dapat dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN, sehingga tidak perlu menambah sarana dan prasarana baru. Oleh karena itu, keberadaan Bank Tanah tidak efektif, tidak efisien, dan hanya menghabiskan anggaran negara.

Konsep Bank Tanah sebagai penguasa dan pengelola tanah negara dinilai berpotensi menghidupkan kembali terjadinya *domein verklaring* yang pernah berlangsung pada zaman penjajahan Belanda. Adapun fungsi utama *domein verklaring* pada waktu itu adalah sebagai landasan hukum bagi pemerintah Belanda untuk memberikan hak-hak barat dan untuk mempermudah pemerintah Belanda mengambil tanah-tanah masyarakat berdasarkan hukum pembuktian yang legal. Isi *domein verklaring* pada intinya yaitu seluruh tanah yang tidak dapat dibuktikan

kepemilikannya oleh pihak lain menjadi tanah domein milik negara. Saat ini, *domein verklaring* telah dicabut dan dihapus secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut sebagai UUPA), tepatnya pada bagian “memutuskan” dalam pembukaan. Pada butir 2, huruf a sampai dengan huruf c, secara tegas menyatakan bahwa berlakunya UUPA disertai dengan pencabutan “*Domeinverklaring, Algemene Domeinverklaring, Domeinverklaring untuk Sumatera, Domeinverklaring untuk keresidenan Manado, dan Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo*”. Munculnya Bank Tanah, walaupun tidak sama seperti *domein verklaring*, berpotensi menimbulkan kesewenang-wenangan oleh pemerintah dalam melakukan pengelolaan tanah. Berdasarkan pasal 6 UUPA, memang dinyatakan bahwa seluruh tanah yang ada di Indonesia memiliki fungsi sosial dan pemerintah berhak melakukan pengadaan tanah demi kepentingan sosial. Akan tetapi, dalam pengaturan UU Cipta Kerja, belum ada kejelasan mengenai kriteria dan persyaratan bagi Bank Tanah dalam melakukan pengadaan dan pengelolaan tanah. Jenis dan macam tanah seperti apa saja yang dapat dikelola oleh Bank Tanah juga tidak diatur dalam UU Cipta Kerja. Ketidakjelasan tersebut dikhawatirkan menjadi celah penyalahgunaan wewenang oleh pemerintah. Pemerintah melalui Bank Tanah memiliki kuasa untuk dapat mengambil tanah masyarakat, dengan dalih demi pengelolaan yang lebih berkembang. Hal tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi masyarakat Indonesia.

3. METODE PENELITIAN

Karya tulis ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan menghimpun peraturan dan ketentuan terkait tema pengelolaan aset bank tanah. Selanjutnya peraturan yang

terkumpul diklasifikasikan sesuai dengan pertanyaan masalah. Analisis peraturan yang digunakan adalah dengan metode hukum normatif. Pengertian metode hukum normatif adalah menelaah suatu masalah atau suatu isu untuk mendapatkan solusi berdasarkan peraturan ketentuan yang ada. Pengertian penelitian hukum normatif menurut Marzuki (2017) adalah langkah untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Ditambahkan oleh Sonata (2014) bahwa penelitian hukum normatif memiliki kecenderungan dalam melihat hukum dari sudut pandang norma-norma saja sehingga bersifat preskriptif. Peneliti menggunakan alat pengumpulan data berupa studi dokumen dan teori serta peraturan-peraturan yang ada. Metode analisis data yang digunakan dalam mengolah data yang berkaitan dengan penelitian ini adalah metode kualitatif karena pengolahan data tidak dilakukan dengan mengukur data sekunder terkait, tetapi menganalisis secara deskriptif data tersebut. Pada pendekatan kualitatif, tata cara penelitian menghasilkan data deskriptif analitis.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

Status hukum Bank Tanah di dalam Undang-Undang Cipta Kerja disebut sebagai badan khusus yang mengelola tanah. Pembentuk undang-undang belum menjelaskan secara tegas bentuk hukum Bank Tanah apakah sebagai Badan Usaha Milik Negara/BUMN, lembaga negara, Badan Layanan Umum/BLU, atau bentuk yang lain. Status ini sangat penting karena berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan wewenang sehari-hari, status pekerja/karyawan, dan perlindungan hukum pihak ketiga. Pembentukan Bank Tanah berdasarkan UU Cipta Kerja, namun ketentuan lebih lanjut akan diatur di dalam Peraturan Pemerintah. Bentuk hukum ini akan berpengaruh terhadap jenis subjek hukum Bank Tanah dalam penyelenggaraan

fungsi dan perannya. Jika sebagai subjek hukum maka ia dapat melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga sedangkan jika bukan subjek hukum maka ia sebagai bagian unit kerja dari suatu lembaga pemerintahan tertentu. Bentuk pertanggungjawaban Bank Tanah juga belum diatur, bertanggungjawab kepada Presiden atau tidak (Arrizal & Wulandari, 2020).

Sedikitnya terdapat 4 isu penting terkait pendirian Bank Tanah sesuai UU Cipta Kerja menurut Maria SW Sumardjono (Sumardjono, 2020). Empat isu tersebut yaitu pembentukan Badan Bank Tanah setidaknya belum jelas yakni filosofi, landasan hukum, dan prinsip dasar/asas-asasnya, urgensi pembentukannya, asal tanah, dan pihak yang paling diuntungkan dengan keberadaan Badan. Sekilas tampaknya pembuat undang-undang mendahulukan pendirian dan ketentuan umum terlebih dahulu terhadap Bank Tanah. Pendiriannya pun juga diikutsertakan kedalam suatu undang-undang Omnibus Law yang memuat beraneka ragam undang-undang. Menurut penulis inisiatif Pemerintah ini menandakan bahwa kehadiran Bank Tanah sudah mendesak.

Bank Tanah bukan lembaga yang berorientasi pada keuntungan (*non profit*), undang-undang menghendaki keuntungan sesuai dengan prinsip dalam kerjasama pemerintah yang objeknya barang milik negara/barang milik daerah. Hal ini tercermin dari Pasal 129 ayat (2) dimana Hak Pengelolaan (HPL) Bank Tanah dapat diberikan Hak Guna usaha/HGU, Hak Guna Bangunan/HGB, atau Hak Pakai yang secara yuridis wajib didasarkan perjanjian yang dibuat Bank Tanah dengan mitranya/pihak ketiga. Konstruksi hukum ini tunduk terhadap hukum pengelolaan barang milik negara/daerah. Selanjutnya akan dibuat suatu perjanjian seperti Perjanjian Penggunaan Tanah sebagaimana diatur didalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Perjanjian Penggunaan Tanah tunduk terhadap PMA, selain itu secara teori tunduk terhadap ketentuan didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan didalam KUHPerdata tersebut diatur didalam Pasal 1320 yang terdiri dari 4 unsur yakni kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal (Arrizal, 2020).

Dari banyaknya kecaman dan pertentangan terhadap UU Cipta Kerja, ada sisi positif diantaranya lahirnya pengaturan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut HPL) sebagaimana Pasal 136. Sebelumnya HPL tidak diatur didalam UUPA meskipun kata dan makna "Pengelolaan" dapat ditemukan di dalam romawi II angka 2 penjelasan umum UUPA. Akhirnya ada peraturan setingkat undang-undang yang mengatur HPL meskipun di sisi lain ada yang beranggapan bahwa HPL bukan hak atas tanah karena tidak diatur di dalam Pasal 4 dan Pasal 16 UUPA. HPL merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. HPL sebelumnya diatur diantaranya didalam undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, undang-undang Nomor 21 tentang 1997 tentang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1999. UU No 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan UU No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak mendefinisikan secara tegas HPL itu apa karena hanya menyinggung keberadaannya secara singkat. Di dalam PMA No. 9 tahun 1999 disebutkan beberapa instansi yang dapat diberikan HPL (Arrizal & Wulandari, 2020).

Peruntukan HPL Bank Tanah dibagi dua yaitu untuk kepentingan ekonomi berkeadilan dan untuk investasi. Bank Tanah harus memiliki skala prioritas untuk kepentingan siapa HPL Bank Tanah nantinya. Jika berorientasi untuk kepentingan yang pertama maka sudah seharusnya ia menyediakan tanah untuk masyarakat Indonesia yang mempunyai hubungan kekal dan abadi karena tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Jika untuk kepentingan yang kedua maka tanah HPL Bank Tanah dapat bekerjasama dengan pemilik manfaatnya yaitu masyarakat Indonesia sebagaimana dicitacitakan UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945. Bank Tanah merupakan instansi tambahan yang dapat diberikan HPL selain instansi pemerintah, BUMN, BUMD, PT. Persero, Badan Otorita, atau Badan-badan hukum Pemerintah lainnya. Dari karakter penerima HPL ini semuanya merupakan lembaga pemerintah atau perusahaan milik pemerintah (BUMN/BUMD) sehingga bank tanah merupakan bagian dari fungsi pemerintahan (Arrizal & Wulandari, 2020).

Bank Tanah dapat dikatakan sebagai lembaga di bidang eksekutif dilihat dari Komite sebagai salah satu organ Bank Tanah. Komite terdiri dari ketua yaitu menteri di bidang pertanahan dan anggota yaitu menteri di bidang lain yang semuanya ditetapkan oleh Keputusan Presiden. Dari ketentuan ini, maka seorang menteri ATR/kepala BPN berkedudukan tiga jabatan sekaligus, ia sebagai menteri agraria dan tata ruang, sebagai kepala Badan Pertanahan Nasional, dan sebagai Ketua Komite Bank Tanah. Peruntukan tanah yang dikelola oleh Bank Tanah ada 2 yaitu dalam rangka ekonomi berkeadilan dan dalam rangka mendukung investasi. Dalam rangka ekonomi berkeadilan, Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah minimal 30% (tiga puluh) persen guna reforma agrarian, sedangkan dalam rangka mendukung investasi, pemegang HPL Bank Tanah diberikan beberapa kewenangan. Kedua macam peruntukan ini bertolak

belakang karena yang satu ada di pihak bangsa Indonesia sebagai pemilik bumi, air, dan luar angkasa, sedangkan yang lain bisa dikatakan pro investor yang bisa datang dari tuan rumah atau bisa juga tamu dari luar (Arrizal & Wulandari, 2020).

Ketentuan Bank Tanah di dalam UU Cipta Kerja tetap diberlakukan maka akan ada Overlapping atau tumpang tindih kewenangan. Kewenangan Bank Tanah akan mengeleminasi kewenangan Menteri/kepala kantor wilayah/kepala kantor pertanahan. Secara yuridis, menteri melalui kepala kantor wilayah atau kepala kantor pertanahan yang akan menetapkan dan memberikan izin kepada seseorang untuk menikmati HPL. Hal ini sebagaimana diatur dalam PMA 9/1999 dan PP 40/1996. Pengaturan pemberian Hak Milik atas tanah rumah tinggal juga diatur lebih spesifik didalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal. Pasal 2 menjelaskan bahwa permohonan pendaftaran hak milik diajukan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya (Arrizal & Wulandari, 2020).

Impian masyarakat untuk memiliki tanah hak milik dengan adanya Bank Tanah akan sulit diraih mengingat hak milik bukan objek yang dapat dimintakan ke Bank Tanah atau hak atas tanah yang dapat diberikan diatas tanah HPL Bank Tanah. Di atas tanah HPL Bank Tanah hanya dapat diberikan HGB, HGU, atau Hak Pakai saja. Dari ketentuan ini nampak bahwa tujuan didirikannya Bank Tanah tidak lain adalah untuk pemberian hak atas tanah demi kepentingan bisnis, bukan untuk pemukiman/tempat tinggal. Selain itu, meskipun di atas tanah HGB atau Hak Pakai dapat didirikan suatu tempat tinggal namun kenikmatannya tidak lebih baik dari tanah hak milik misalnya perumahan atau rumah susun karena hak milik memiliki keistimewaan dibanding hak atas tanah yang lain. Dalam disiplin ilmu hukum dikenal suatu asas *Lex superior*

derogatelegi inferior yang bermakna norma hukum yang lebih tinggi tingkatannya akan mengesampingkan norma hukum yang berada dibawahnya. Jika asas ini diterapkan dalam UU Cipta kerja dan peraturan perundang-undangan yang lainnya maka yang berlaku adalah UU Cipta Kerja sehingga menteri melalui kepala kantor wilayah atau kepala kantor pertanahan akan kehilangan kewenangannya karena sudah digantikan oleh Bank Tanah. Tugas yang digantikan adalah terkait pengurusan HPL (Arrizal & Wulandari, 2020).

Struktur organisasi Bank Tanah terdiri dari 3 organ yaitu Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana. Pengaturan lebih lanjut terkait tiga organ ini akan ditetapkan dengan Peraturan Presiden. Dari ketiga organ ini, Komite merupakan organ yang mempunyai posisi paling kuat karena diisi oleh para menteri atau kepala lembaga serta dapat menetapkan Badan Pelaksana yang terdiri dari kepala dan deputi. Keberadaan Bank Tanah ini akan menjadi tantangan bagi pemerintah yang menginisiasi berdirinya lembaga pengelolaan tanah tersebut. Tantangan Bank Tanah diantaranya: Kepentingan mana yang akan didahulukan antara kepentingan investasi atau kepentingan ekonomi berkeadilan dalam penyediaan dan distribusi tanah; Adanya tumpang tindih kewenangan antara Bank tanah dan Menteri di bidang pertanahan atau Kepala Kantor Pertanahan/ Kepala Kantor Wilayah Pertanahan; Harapan untuk mengurangi beban perkara di Pengadilan akibat Konsinyasi (keberatan ganti kerugian) pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus maksimal (Arrizal & Wulandari, 2020).

4.2. Diskusi

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah upaya untuk menuju masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur melalui penyelenggaraan pembangunan nasional. Pembangunan nasional tersebut dilaksanakan oleh pemerintah dan

pemerintah daerah. Namun pada prinsipnya pembangunan fisik selalu memerlukan tanah. Konsep tanah di Indonesia mengacu pada Pasal 33 ayat 3 undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD NRI 1945). Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan undang-undang pokok Agraria (UUPA). Dari kedua Pasal tersebut memberikan makna penguasaan Negara atas tanah. Menurut Salle, dkk (2010:73) dalam (Tenong et al, 2021) bahwa hak menguasai dari Negara mengandung maksud:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur berbagai hubungan hukum antara subjek hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antar subjek hukum dan perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Menurut Bakri (Djanggih & Salle, 2017:168) menyebutkan bahwa berdasarkan sifat dan dasarnya, hak menguasai dari Negara melahirkan kewenangan Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat. Adapun pemerintah daerah memperoleh kewenangan jika terjadi pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah Hal tersebut berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan di Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menganut asas desentralisasi. Menurut Munir (2014:114) dalam (Tenong et al, 2021) bahwa “desentralisasi bukan berarti akan meninggalkan asas sentralisasi. Sehingga menurutnya bahwa desentralisasi tanpa adanya sentralisasi maka akan melahirkan disintegrasi.” Oleh karena itu penyelenggaraan pemerintahan otonomi daerah mengandung maksud bahwa kebebasan pemerintah daerah dalam

mengelola sistem pemerintahannya membutuhkan pembinaan dan pengawasan dari pemerintah pusat dalam bingkai Negara kesatuan Republik Indonesia. Dalam penyelenggaraan pemerintahan dibagi menjadi urusan pemerintahan absolut, konkuren dan umum. Urusan pemerintahan absolut merupakan kewenangan mutlak pemerintah pusat, sedangkan urusan pemerintahan konkuren merupakan urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintah pusat dan daerah.

Adapun urusan pemerintahan umum adalah urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan presiden sebagai kepala pemerintahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 11 undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU No. 23 Tahun 2014) dalam (Tenong et al, 2021) bahwa urusan konkuren menjadi kewenangan daerah terdiri atas urusan pemerintahan wajib dan pilihan. Sedangkan urusan pemerintahan wajib terdiri atas urusan yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Adapun bidang pertanahan berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (2) UU No. 23 tahun 2014 merupakan urusan pemerintahan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Dari berbagai ketentuan tersebut menjelaskan bahwa bidang pertanahan merupakan urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Selanjutnya dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada Pasal 4 undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No. 2 Tahun 2012) dalam (Tenong et al, 2021) menyebutkan bahwa Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah memberikan jaminan ketersediaan tanah dan pendanaan untuk kepentingan umum. Sedangkan pada Pasal 6 UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah. Dalam rangka penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

Kepentingan umum dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah.

Berdasarkan Pasal 8 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PP No. 1 Tahun 2021) bahwa "Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah oleh Instansi yang Memerlukan Tanah diajukan kepada gubernur/bupati/wali kota." Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah dalam hal ini gubernur/bupati atau walikota menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah yang dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah. Sedangkan pada saat persiapan pengadaan tanah gubernur membentuk tim persiapan setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah (Pasal 9 PP No. 1 Tahun 2021) dalam (Tenong et al, 2021). Selanjutnya dalam hal pengadaan tanah dengan skala kecil yaitu tidak lebih dari 5 (lima) hektar, berdasarkan Pasal 500 ayat (1) PP No. 1 Tahun 2021 "Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pembangunan pengadaan Tanah bagi untuk Kepentingan Umum kepada bupati/wali kota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya, dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak diterimanya dokumen perencanaan Pengadaan Tanah."

Adapun pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (1) dan (2) PP No. 1 Tahun 2021 bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri, melalui kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Sedangkan Menteri yang dimaksud adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Hal ini sebagaimana yang dikemukakan oleh Muwahid, (2018:326) bahwa "kewenangan Pemerintah untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum mendasari asas yang diatur pada Pasal 6 UUPA bahwa semua

hak atas tanah berfungsi sosial.”Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 bahwa pemerintah mempunyai kewenangan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui pelaksanaan pengadaan tanah oleh Menteri di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Selanjutnya Pemerintah daerah dalam hal ini gubernur/bupati/walikota menyelenggarakan pengadaan tanah pada tahapan perencanaan yaitu menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan tanah dan tahap persiapan yaitu membentuk tim persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (Tenong et al, 2021).

Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur dan ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah yang telah disesuaikan dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut:

a. Hak Bangsa

Hak bangsa adalah merupakan hak penguasaan yang tertinggi yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang merupakan tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Hak bangsa selain beraspek perdata juga beraspek publik, pengaturan hak bangsa ini dapat ditemukan dalam Pasal 1 Ayat 1-3 UUPA. Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi, bila dilihat Pasal 1 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, yang penjelasannya terdapat dalam Penjelasan Umum Nomor: II/1 bahwa ada hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia, maka dapat disimpulkan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari

Bangsa Indonesia dan bersifat abadi (Sukarman & Prasetya, 2021).

b. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara atas tanah semata-mata beraspek publik, oleh karena itu di dalam melaksanakan tugas dan kewajiban mengelola tanah tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia. Maka penyelenggaranya pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 Ayat 1 UUPA). Kemudian mengenai wewenang negara di dalam mengatur hak atas tanah telah dimuat di dalam pasal 2 Ayat 2 UUPA, yaitu: Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Dari ketentuan di atas, dalam kaitannya dengan tanah, maka yang termasuk dalam wewenangnya sebagaimana dijelaskan oleh Urip Santoso (2013: 79-80) dalam (Sukarman & Prasetya, 2021) adalah sebagai berikut:

- 1) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang sebelumnya mencabut UU Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang)
- 2) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan pemeliharaan tanah, termasuk melakukan penambahan kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
- 3) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mengerjakan dan mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasaan (Pasal 10 UUPA).
- 4) Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga Negara

Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum.

- 5) Menetapkan dan mengatur mengenai perbatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo Pasal 17 UUPA).
- 6) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
- 7) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
- 8) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara melalui peradilan formal maupun nonformal.
- 9) Sedangkan tujuan dari hak menguasai negara atas tanah adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan, dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur (Pasal 2 Ayat 3 UUPA).

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat selain beraspek perdata juga beraspek publik. Hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA yaitu : Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi 3 unsur yaitu: Masih adanya suatu kelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat hukum adat; Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat

hukum adat tersebut, yang disandari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya; Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat. Adapun macam-macam hak atas tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 4 Ayat 1 UUPA tersebut diatur lebih lanjut di dalam Pasal 16 dan 53 UUPA, yang kemudian dapat dibagi menjadi tiga kelompok yaitu (Sukarman & Prasetya, 2021):

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap artinya hak-hak atas tanah tersebut akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah tersebut adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Sampai saat ini hak atas tanah ini belum ada. Akan tetapi hak atas tanah semacam ini akan lahir kemudian yang akan ditetapkan undang-undang.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara.

5. SIMPULAN

Ketentuan Bank Tanah di dalam UU Cipta Kerja tetap diberlakukan maka akan ada Overlapping atau tumpang tindih kewenangan. Kewenangan Bank Tanah akan mengeleminasi kewenangan Menteri / kepala kantor wilayah / kepala kantor pertanahan. Struktur organisasi Bank Tanah terdiri dari 3 organ yaitu Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana. Pemerintah mempunyai kewenangan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui pelaksanaan pengadaan tanah oleh Menteri di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Selanjutnya Pemerintah daerah dalam hal ini gubernur/bupati/walikota menyelenggarakan pengadaan tanah pada tahapan perencanaan yaitu menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan tanah dan

tahap persiapan yaitu membentuk tim persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sedangkan tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dilaksanakan melalui tahapan kegiatan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil pengadaan tanah. Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur dan ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah yang telah disesuaikan dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut: hak bangsa, hak menguasai negara, dan hak ulayat masyarakat hukum adat

6. DAFTAR PUSTAKA

- Arnowo, H. (2021). Land Bank Asset Management To Create A Fair Economy. *Jurnal Pertanahan Vol. 11, No. 1, 89– 102.*
- Arrizal N.Zakka. (2020). La Validité De La Procuration De Vendre Basé Sur La Décision De Justice. *Jurnal Legal Standing Vol. 4, No. 1.*
- Arrizal, N.Z. Wulandari, S. (2020). Critical Assessment Of The Existence Of Land Banks In Law Number 11 Of 2020 Concerning Job Creation. *Keadilan Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang Volume 18, No. 2.*
- Djanggih, H. Salle.(2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Volume 12, Nomor 2.*
- Marzuki, P.M. (2017). *Penelitian Hukum.* Jakarta: Penerbit Prenada Media.
- Maufiroh, P. Rachman, B.R. Purnaningrum, E. (2021). Kajian Hukum Terhadap Inkonsistensi Vertikal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. *Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan Vol. 9, No. 4, E.ISSN.2614-6061, P.ISSN.2527-4295.*
- Mogi, E.G. Sondakh, J. Sondakh, D.K.G. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum, Vol. IX, No. 8.*
- Muwahid. (2018). Kewenangan Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Al-Daulah. *Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam Volume 8, Nomor 2.*
- Sari, W.W. Setyadji, S. (2022). Kedudukan Hukum Bank Tanah Dalam Perspektif Undang – Undang Pokok Agraria. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.*
- Sonata, D.L. (2014). Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum. *Fiat Justisia Jurnal, 8 (1), 15-35.*
- Sukarman, H. Prasetya, W.S. (2021). Degradasi Keadilan Agraria Dalam Omnibus-Law. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh Volume 9, Nomor 1.*
- Sumardjono, M.S.W. (2020). *Agenda yang Belum Selesai: Refleksi atas Berbagai Kebijakan Pertanahan.* Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Tenong, S. Maroa, M.D. Setiawan, R.(2021). Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. *Jurnal Yustisiabel Volume 5 Nomor 2.*