



PENERAPAN BANK TANAH DI INDONESIA YANG BERLANDASKAN TEORI KEADILAN BERMARTABAT

Desy Nurkristia Tejawati

Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

e-mail: desynurkristiatejawati_fh@uwks.ac.id

ABSTRAK

Bank Tanah merupakan salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting untuk dapat meningkatkan produktivitas dalam pemanfaatan tanah. Penerapan Bank Tanah diharapkan akan mampu membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam memenuhi kebutuhannya mengenai tempat tinggal. Salah satu bentuk terobosan untuk mengatasi persoalan yang berkaitan dengan pengadaan tanah dalam pembangunan yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), yang didalamnya telah mengamanatkan pembentukan Bank Tanah. Penerapan Bank Tanah di Indonesia harus berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat, hal tersebut demi mewujudkan tujuan dari teori tersebut yaitu untuk lebih memanusiakan manusia, terutama yang berkaitan dengan pemilik ataupun pemegang hak atas tanah dalam hal pengadaan tanah. Dari latar belakang tersebut dapat diuraikan rumusan masalah mengenai penerapan Bank Tanah di Indonesia yang berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat. Penelitian yang digunakan adalah bentuk penelitian normatif, artinya selain mempelajari isi hukum itu sendiri, juga ditemukan kebenarannya berdasarkan logika ilmiah dari sisi normatif. Penerapan Bank Tanah di Indonesia terutama yang berkaitan dengan penyediaan tanah dalam rangka pembangunan oleh Pemerintah penting untuk berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat, karena untuk meminimalisir terjadinya ketidaksesuaian akan pemenuhan hak-hak bagi pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci: Bank Tanah; Teori Keadilan Bermartabat; Hak atas Tanah

ABSTRACT

Land Bank is one of the important resource management tools to increase productivity in land use. The implementation of the Land Bank is expected to be able to help Low-Income Communities in meeting their needs regarding housing. One form of breakthrough to overcome problems related to land acquisition in development is the issuance of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation (UUCK), which has mandated the establishment of a Land Bank. The application of Land Banks in Indonesia must be based on the theory of Dignified Justice, this is in order to realize the purpose of the theory, namely to more humanize humans, especially those related to owners or holders of land rights in terms of land acquisition. From the background above, it can be described the formulation of the problem regarding the application of land banks in Indonesia which is based on the theory of dignified justice. The research used is a form of normative research, it means that apart from studying the contents of the law itself, the truth is also found based on scientific logic from the normative side. The application of land banks in Indonesia, especially those related to the provision of land for development by the Government, is important to be based on the theory of dignified justice, because to minimize the occurrence of inconsistencies in the fulfillment of rights for land rights holders.

Keywords: Land Bank; Dignified Justice Theory; Land Right

PENDAHULUAN

Ketersediaan perumahan di perkotaan dengan lahan yang kecil tentunya akan menimbulkan permasalahan tersendiri. Hal ini dikarenakan keinginan masyarakat yang besar untuk tinggal di perkotaan yang masih cukup tinggi. Selain karena adalah keinginan yang cukup tinggi peningkatan jumlah penduduk karena kelahiran juga merupakan salah satu sebab semakin sempitnya lahan yang ada di perkotaan.¹ Karena kurangnya perumahan yang tersedia dan tingginya permintaan tanah, harga tanah di daerah perkotaan meningkat. Tentu saja hal ini menyulitkan untuk membangun perumahan yang terjangkau bagi masyarakat perkotaan yang berpenghasilan rendah.

Akibatnya mereka akan berusaha untuk mencari tempat tinggal semampu mereka seperti di pinggir sungai ataupun rel kereta api. Tentu saja ini merupakan suatu permasalahan lain di perkotaan. Masalah yang dapat timbul adalah banjir, pencemaran lingkungan, dan timbulnya pemukiman kumuh.² Alternatif dalam penyelesaian masalah ini adalah dengan ketersediaan lahan dengan harga yang terjangkau atau dengan adanya Bank Tanah. Hal ini pada dasarnya adalah penyediaan dengan melakukan pencurian waktu yang mana pembangunan masih direncana.³ Adapun yang dimaksud dengan Bank Tanah atau *Land Bank* yaitu merupakan suatu bentuk praktik membeli atau mengambil alih tanah yang nantinya akan dikembangkan dalam hal yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan.⁴

Bank Tanah dapat meningkatkan penggunaan lahan melalui tata kelola pasar dan stabilisasi lahan regional. Oleh karena itu, perlu ditetapkan peraturan tentang pelaksanaan Bank Tanah di Indonesia dan peraturan tentang otoritas yang berwenang untuk melaksanakan praktek Bank Tanah. Fasilitas *Land Bank* diharapkan dapat membantu masyarakat

berpenghasilan rendah memenuhi kebutuhan perumahan mereka.⁵

Dampak dari penerapan *Land Bank* adalah pengadaan tanah sebagai dasar pembangunan infrastruktur *Land Bank*. Tentunya jika proses pengadaan tanah ini justru mengurangi kesejahteraan masyarakat pemilik tanah dari tanah yang digunakan oleh Bank Tanah, proses pembebasan tanah ini tentu akan menjadi persoalan baru. Salah satu bentuk terobosan untuk mengatasi persoalan yang berkaitan dengan pengadaan tanah dalam pembangunan yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disingkat UUCK), yang didalamnya telah mengamankan pembentukan Bank Tanah.

Bentuk Bank Tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah adalah badan hukum dan kekayaan yang dimiliki terpisah dari kekayaan negara. Berdasarkan pada ketentuan tersebut maka ruang gerak untuk operasional Bank Tanah menjadi fleksibel dan akuntabel. Selain itu juga mengenai Bank Tanah diatur dalam ketentuan Perpres No. 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Sehingga terdapat beberapa hal yang perlu dipersiapkan salah satunya adalah mempersiapkan peraturan turunan dari Peraturan Pemerintah tersebut yang akan menjadi payung hukum proses bisnis dalam Bank Tanah.

Penerapan Bank Tanah di Indonesia harus berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat, hal tersebut demi mewujudkan tujuan dari teori tersebut yaitu untuk lebih memanusiakan manusia⁶ terutama yang berkaitan dengan pemilik ataupun pemegang hak atas tanah dalam hal pengadaan tanah. Dalam praktiknya memang seringkali pemilik atau pemegang hak atas tanah, mengalami ketidakpastian akan hak-hak yang seharusnya mereka dapatkan. Pentingnya Teori Keadilan Bermartabat dalam penerapan Bank Tanah di Indonesia, karena Teori Keadilan Bermartabat merupakan suatu produk dari

¹ Muhammad Randy. (2013). "Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya". *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, h. 95-108.

² Noegi Noegroho. (2012). "Penerapan Konsep *Land Banking* di Indonesia untuk Pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan". *Comtech*, h. 961-962.

³ *ibid.*

⁴ Nila Trisna dan Ilka Sandela. (2021). "Eksistensi Bank Tanah dalam Hukum Agraria Di Indonesia." *Ius Civile*, h. 189.

⁵ Ranitya Ganindha. (2016). "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum." *Arena Hukum*, h. 442-446.

⁶ Teguh Prasetyo. (2017). *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*. Bandung: Nusa Media, h. 2.

suatu proses kegiatan berpikir secara mendasar atau radikal dan berlangsung dalam suatu rentang waktu yang lama secara terus-menerus.⁷

State of the art penelitian ini diambil dari beberapa contoh penelitian terdahulu berkaitan dengan Bank Tanah yang digunakan sebagai pedoman ataupun panduan dalam membuat penelitian ini. Judul-judul penelitian tersebut diambil dari beberapa jurnal, contoh penelitian yang pertama dengan judul “Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan” penelitian tersebut membahas mengenai salah satu terobosan untuk mengatasi kompleksitas masalah pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan adalah penerapan Bank Tanah yang berfungsi sebagai penghimpun tanah, sebagai pengaman tanah guna mengamankan penyediaan dan peruntukan serta pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang yang sudah disahkan. Selain itu fungsi Bank Tanah sebagai pengendali tanah, sebagai penilai tanah yang dapat menekan munculnya spekulasi tanah dan sebagai pendistribusian tanah yang disesuaikan dengan program pembangunan serta rencana tata ruang yang juga berfungsi untuk mengarahkan pemanfaatan tanah dalam pengembangan perkotaan dan suatu wilayah tertentu. Konsep Bank Tanah sangat potensial untuk diterapkan di Indonesia dalam bentuk Bank Tanah publik mengingat ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) dan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), bahwa negara mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan Bank Tanah.

Selanjutnya, penelitian lain yang berjudul “Pengawasan Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, Mekanisme” berfokus pada pengawasan operasi Bank Tanah. Hal ini penting mengingat posisi Bank Tanah sebagai pengelola lahan, terutama sebagai sarana penghidupan. Terutama di daerah pedesaan. Pengawasan internal dan eksternal meminimalkan masalah perizinan dan penggunaan lahan dalam konteks perilaku liberalisasi tanah, terutama dalam konteks pembangunan yang diharapkan dapat meningkatkan efisiensi tertentu dan penggunaan strategis. Mekanisme Pengawasan Bank Tanah dari Undang-Undang Penciptaan Lapangan

Kerja memberikan tindakan pencegahan untuk meminimalkan otoritas atas Bank Tanah yang disalahgunakan di masa depan. Dalam pengertian Undang-Undang Pengadaan Ketenagakerjaan, otoritas kelembagaan dan pengawasan *Land Bank* melalui badan pengawas diharapkan dapat mendorong kinerja dan operasi *Landesbank* sesuai dengan misi dan tugasnya. Hanya saja, adanya keterkaitan Bank Tanah dan dewan pengawas ini dengan organ maupun pengawasan dalam bidang pertanahan dan bank yang juga ada pada lembaga atau badan lainnya, terutama yang sejauh ini telah berlangsung yaitu BPN dan OJK, memerlukan pula kejelasan lebih lanjut terkait kewenangan dan mekanismenya.

Keterbaruan (*novelty*) dari kajian ini adalah menemukan suatu hakikat pembentukan Bank Tanah di Indonesia serta menemukan suatu bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat dalam kegiatan pengadaan tanah yang berlandaskan teori kepastian hukum dan teori hukum berjenjang. Diharapkan hasil dari kajian ini dapat menjadi bahan penelitian dan bahan kajian terkait Bank Tanah dan kesejahteraan dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan beberapa hal yang melatarbelakangi penulisan artikel ini seperti yang telah dijelaskan pada latar belakang sebelumnya, maka terdapat suatu permasalahan yang perlu untuk dikaji dalam artikel ini, yaitu Bagaimana penerapan Bank Tanah di Indonesia yang berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengkaji penerapan Bank Tanah Indonesia, berdasarkan Teori Keadilan Bermartabat. Penelitian ini merupakan bentuk penelitian normatif, artinya selain mempelajari isi hukum itu sendiri, juga ditemukan kebenarannya berdasarkan logika ilmiah dari sisi normatif. Kajian ini menempatkan hukum di luar hukum, baik sebagai sistem yang berdiri sendiri maupun sebagai otonom dan terkunci dari faktor eksternal. Kumpulan bahan hukum primer dan sekunder tersebut kemudian diinventarisasi kemudian diolah dan dianalisis secara rinci untuk mendapatkan hubungan hukum dari permasalahan hukum yang diteliti.

⁷ *ibid.*, h. 21.

PEMBAHASAN

Teori Keadilan Bermartabat

Keadilan bermartabat adalah suatu teori hukum atau apa yang dikenal dalam literatur berbahasa Inggris dengan konsep *legal theory*, *jurisprudence* atau *philosophy of law* dan pengetahuan mengenai hukum substantif dari suatu sistem hukum.⁸ Ruang lingkup Teori Keadilan Bermartabat tidak hanya pengungkapan dimensi yang abstrak dari kaidah asas-asas hukum yang berlaku.

Teori Keadilan Bermartabat merupakan suatu produk dari suatu proses kegiatan berpikir secara mendasar atau radikal dan berlangsung dalam suatu rentang waktu yang lama secara terus-menerus.⁹ Teori ini berdimensi transformasi dari pemikiran-pemikiran dari keterbelengguan atas dominasi pemikiran-pemikiran sebelumnya. Teori hukum salah satunya adalah Teori Keadilan Bermartabat sebagai perkembangan dari pemikiran filsafat hukum. Dalam berfilsafat hukum memiliki ciri yaitu pemikiran yang bertanggungjawab. Konsep tanggung jawab itu adalah suatu konsepsi yuridis.¹⁰

Teori Keadilan Bermartabat merupakan salah satu teori hukum, yang sejatinya adalah ilmu hukum substantif (*substantive legal theory*) atau lebih tegasnya dapat dipandang sebagai hukum itu sendiri. Teori Keadilan Bermartabat dapat pula dipersamakan dengan filsafat legal maupun dipersamakan dengan filsafat hukum dan ilmu hukum (*jurisprudence*) serta ilmu substantif. Ilmu hukum hanyalah satu bidang hukum yang tidak identik dengan hukum, karena tidak setiap hasil penelitian dan pengembangan ilmu hukum dapat menjadi hukum.¹¹

Keadilan bermartabat bukan merupakan suatu jenis konsep keadilan seperti yang sudah sangat umum dipahami selama ini, namun ada baiknya mendeskripsikan secara singkat mengenai Keadilan Bermartabat yaitu dapat digambarkan secara singkat sebagai berikut, bahwa Keadilan Bermartabat adalah suatu *Grand Theory* Hukum, sebagai suatu teori hukum yang baru, Keadilan Bermartabat berfungsi

untuk menjelaskan dan memebrikan justifikasi akan suatu sistem hukum yang berlaku. Teori keadilan yang bermartabat menjelaskan dan membenarkan sistem hukum antara lain dengan menganggap bahwa hukum itu ada dan tumbuh dalam jiwa bangsa atau *Volksgeist*.¹² Dengan membaca dan memahami Teori Keadilan Bermartabat, maka seseorang dapat memahami dengan sebaik-baiknya mengenai apa yang disebut dengan hukum. Dengan memahami Teori Keadilan Bermartabat, maka dapat dipahami pula berkaitan dengan dasar-dasar sosial kemasyarakatan, kebudayaan, moral, dari hukum serta mengkonstruksi atau mensistemasi pertanggungjawaban eksistensi hukum dan segala sesuatu yang ada di dalam sistem hukum tersebut.¹³ Konsep “Martabat” dalam Teori Keadilan Bermartabat relevan dengan preposisi bahwa, suatu refleksi dilakukan atau dikerjakan secara penuh kesadaran dan aktif dari, oleh dan untuk manusia dan/masyarakat itu sendiri.

Konsep *Land Bank*/Bank Tanah

Land Bank berasal dari kata “*Land Bank*” dan “*Land Banks*”. *Land Bank* adalah melakukan hal yang terkait Bank Tanah. *Land Banks* adalah lembaga atau kerjasama antara lembaga yang berkegiatan di bidang pengadaan tanah.¹⁴ *Land Banks* memiliki pengertian: “*Land banks are governmental or nonprofit entities that assemble, temporarily manage, and dispose of vacant land.*”¹⁵ atau “*Land banks are public authorities that focus exclusively on Land Bank activities*”.¹⁶

Bank Tanah adalah kebijakan pertanahan dimana terdapat kewenangan negara baik dari pemerintah itu sendiri maupun dari lembaga independen yang memiliki kewenangan untuk mengakuisisi, mengelola, mengatur, dan mendistribusikan tanah

¹² Teguh Prasetyo. “Kejahatan Pertambangan Dalam Perspektif Keadilan Bermartabat.” *Perspektif*. Vol. XXI No. 4 Tahun 2016, h. 23.

¹³ Teguh Prasetyo. *op.cit.*, h. 63.

¹⁴ Al Zahra Fatimah. (2019). “Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan.” *Jurnal Keadaban*, h. 18-48.

¹⁵ Laura Schwarz. (2009). “The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation.” *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, h. 59.

¹⁶ Frank S. Alexander. (2008). *Land Banking as Metropolitan Policy, Blueprint for American Prosperity*. Brookings: Brookings Institute, h. 3.

⁸ *ibid*, h. 43.

⁹ *ibid*.

¹⁰ Teguh Prasetyo. (2018). *Filsafat Pemilu*. Cetakan I. Bandung: Nusa Media, h. 5.

¹¹ Teguh Prasetyo dan Abduh Halim Barkatullah. (2011). *Ilmu Hukum dan Filsafat Hukum, Studi Pemikiran Para Ahli Hukum Sepanjang Zaman*. Cetakan Keempat. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, h. 9.

terlantar untuk kepentingan umum sesuai program pemerintah.¹⁷ Bank Tanah merupakan salah satu wujud kebijakan pemerintah dalam kegiatan penyediaan tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan dalam masyarakat. Bank Tanah sendiri memiliki dua manfaat, yaitu manfaat secara umum dan manfaat secara khusus. Manfaat secara umum Bank Tanah dapat membantu Pemerintah dalam hal penyediaan tanah dalam rangka pembangunan seperti perumahan, infrastruktur dan lain sebagainya. Sedangkan Manfaat Khusus Bank Tanah adalah dapat menjamin ketersediaan tanah khususnya yang berada di daerah perkotaan, menekan harga tanah agar stabil dan terjangkau, mendukung program ketahanan pangan dan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.¹⁸

Terbentuknya Bank Tanah merupakan amanat dari Pasal 2 ayat (2) UUCK. Bank Tanah telah diberikan kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan sosial, pemerataan ekonomi, konsolidasi dan reforma agraria. Bank Tanah akan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden melalui Komite Bank Tanah. Komite yang dimaksud ini memiliki tugas untuk menetapkan kebijakan strategis terkait dengan Bank Tanah. Menteri ATR/Kepala BPN bertugas sebagai Ketua merangkap anggota Komite Bank Tanah.¹⁹

Penerapan Bank Tanah di Indonesia Berlandaskan Pada Teori Keadilan Bermartabat

Bank Tanah merupakan salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting untuk dapat meningkatkan produktivitas dalam pemanfaatan tanah. Bank Tanah sendiri menjamin akan ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan di masa mendatang, selain itu diharapkan dapat menjamin efisiensi APBD/APBN, serta mengurangi konflik yang terjadi dalam proses

pembebasan tanah dan juga diharapkan mengurangi dampak buruk liberalisasi tanah.²⁰

Manajemen Bank Tanah berhubungan dengan bagaimana perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan kegiatan serta pengawasan terhadap kegiatan Bank Tanah dalam mewujudkan tujuan Bank Tanah. Didukung oleh regulasi yang memadai dan kelembagaan yang kuat, manajemen Bank Tanah pada akhirnya bisa mewujudkan enam fungsi Bank Tanah, yaitu penghimpun tanah (*land keeper*); sebagai pengaman tanah (*land warrantee*); sebagai pengendali penguasaan tanah (*land purchase*); sebagai pengelola tanah (*land management*); sebagai penilaitanah (*land appraisal*); dan sebagai penyalur tanah (*land distributor*). Kegiatan Bank Tanah secara konseptual harus memuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah.²¹

Jenis Bank Tanah ada 2, yaitu Bank Tanah publik dan Bank Tanah swasta. Keduanya memiliki perbedaan dari jenis kegiatannya. Ditinjau dari tujuan kegiatan Bank Tanah khususnya Bank Tanah publik, maka kegiatan Bank Tanah publik ini lebih diarahkan untuk menekan kenaikan harga tanah karena tanah-tanah tersebut perlu dihimpun dahulu sebelum tahu penggunaannya kelak, sehingga harga masih relatif murah pada saat pengadaannya, selain itu untuk penggunaan pengembangan pembangunan di kemudian hari tanah-tanah tersebut masih melalui proses pematangan tanah sebelum didistribusikan untuk berbagai pembangunan, dan pembangunan itu juga harus disesuaikan dengan peruntukannya dalam rencana tata ruang setempat.²² Apabila melihat pada ketentuan UUD 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3), kemudian Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak menguasai dari negara memberi wewenang untuk: 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut; 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara

¹⁷ Dragana Milicevic. (2014). "Review of Existing Land Funds in European Countries." *Journal of Geonauka*, h. 34.

¹⁸ Hadi Arnowo. (2021). "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan." *Jurnal Pertanian*, h. 91-92.

¹⁹ <https://jdih.bpk.go.id/>, diakses tanggal 05 Mei 2021.

²⁰ Benhard Limbong. (2013). *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka, h. 45.

²¹ *ibid.*

²² Hairani Mochtar. "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan." *Jurnal Cakrawala Hukum*. Vol. 18 Nomor 2 Desember 2013, h. 129.

orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

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 (PP No. 64 Th. 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.²³

Penerapan Bank Tanah di Indonesia terutama yang berkaitan dengan penyediaan tanah dalam rangka pembangunan oleh pemerintah penting yang berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat, karena untuk meminimalisir terjadinya ketidaksesuaian akan pemenuhan hak-hak bagi pemegang hak atas tanah. Keadilan bermartabat adalah suatu teori hukum atau apa yang dikenal dalam literatur berbahasa Inggris dengan konsep *legal theory, jurisprudence* atau *philosophy of law* dan pengetahuan mengenai hukum substantif dari suatu sistem hukum.²⁴ Ruang lingkup Teori Keadilan Bermartabat tidak hanya pengungkapan dimensi yang abstrak dari kaidah asas-asas hukum yang berlaku.

Keadilan bermartabat bukan merupakan suatu jenis konsep keadilan seperti yang sudah sangat umum dipahami selama ini, namun ada baiknya mendeskripsikan secara singkat mengenai Keadilan Bermartabat yaitu dapat digambarkan secara singkat sebagai berikut, bahwa Keadilan Bermartabat adalah suatu *Grand Theory* Hukum, sebagai suatu teori hukum yang baru, Keadilan Bermartabat berfungsi untuk menjelaskan dan memebrikan justifikasi akan suatu sistem hukum yang berlaku. Teori Keadilan Bermartabat menjelaskan dan meberikan justifikasi akan suatu sistem hukum dengan antara lain

suatu postulat bahwa hukum itu ada dan tumbuh dalam jiwa bangsa atau *Volksgeist*.²⁵

Teori Keadilan Bermartabat tidak anti terhadap teori-teori yang selama ini ada dan dirujuk dalam menjelaskan hukum yang berlaku di Indonesia. Namun, Keadilan Bermartabat berusaha memberikan contoh penegakan hukum. Ini mencakup pencarian hukum, penciptaan, konstruksi, rekonstruksi, dan penjelasan hukum dari filosofi atau filosofi yang digali di Indonesia sendiri. Anda tidak harus bergantung pada teori atau konsep yang dikembangkan di yurisdiksi lain. Konsep-konsep keadilan yang dipahami selama ini misalnya konsep Plato dan Aristoteles yang berasal dari waktu dan tempat yang berbeda yaitu Yunani kuno. Saatnya memunculkan ide keadilan berdasarkan jiwa negara itu sendiri, Pancasila. Dalam sistem hukum Pancasila maka Pancasila adalah jiwa bangsa atau *Volkgeist* Indonesia. Pancasila sebagai jiwa bangsa terdiri dari lima sila, terutama sila Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, begitu pula sila Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia menjadi sumber dari segala sumber hukum, atau menjadi Kesepakatan Pertama.²⁶

Hukum itu sejatinya adalah moral. Dalam perspektif Teori Keadilan Bermartabat moralitas hukum itu sejatinya adalah hukum itu sendiri. Fuller mengemukakan bahwa ada delapan persyaratan untuk pengkualifikasian terhadap sistem hukum, sehingga dapat dinilai baik atau tidak baik. Dengan demikian dapat diketahui bahwa kegagalan untuk menciptakan sistem yang mengandung kedelapan moralitas menurut Fuller tidak hanya melahirkan sistem hukum yang tidak baik saja namun juga sesuatu yang tidak dapat disebut sebagai sistem hukum sama sekali.²⁷

Konsep Bank Tanah yang dikemukakan oleh Hairani Mochtar yaitu Bank Tanah dapat berfungsi sebagai pengendali pasar tanah yang menjamin efisiensi dan rasionalitas harga tanah, mengefisienkan dan menjamin nilai tanah yang wajar dan adil, serta berfungsi untuk memadukan

²⁵ Teguh Prasetyo. *loc. cit.*, h. 23.

²⁶ Teguh Prasetyo dan Barkatullah. (2012). *Filsafat, Teori, & Ilmu Hukum Menuju Masyarakat Yang Berkeadilan dan Bermartabat*. Cetakan ke-1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, h. 367.

²⁷ Teguh Prasetyo. (2013). *Hukum dan Sistem Hukum Berdasarkan Pancasila*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Media Perkasa, h. 70-71.

²³ Hadi Arnowo. "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan." *Jurnal Pertanahan*. Vol. 11 No. 1 Juli 2021, h. 94.

²⁴ Teguh Prasetyo. *loc. cit.*, h. 43

kebijakan, strategi, implementasi, dan evaluasi yang berkaitan dengan tanah. Selain itu diharapkan agar keberadaan Bank Tanah dapat memenuhi kebutuhan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di perkotaan, pembangunan infrastruktur dan kepentingan umum, dan penyediaan tanah pertanian

Pelaksanaan penyediaan tanah yang selama ini dilakukan oleh pemerintah selalu terkendala oleh ketentuan yang berlaku pada birokrasi pemerintah sehingga perolehan tanah yang dikehendaki sering tertinggal dari pihak swasta. Pembentukan Bank Tanah sebagai badan khusus melalui PP No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah merupakan peluang untuk memenuhi kebutuhan tanah secara efektif dan efisien.

Adakalanya dalam kegiatan pengadaan tanah terutama untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang dilakukan oleh Pemerintah, yang kemudian menjadi dasar dalam pembentukan Bank Tanah perlu juga memikirkan nasib rakyat terutama bagi pemegang hak atas tanah. Hal tersebut jelas harus berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat, dimana yang menjadi tujuan dari teori tersebut adalah memanusiakan manusia, menjunjung tinggi apa yang menjadi hak dari rakyat terutama dalam hal ini adalah pemegang hak atas tanah.

PENUTUP

Kesimpulan

Pelaksanaan penyediaan tanah yang selama ini dilakukan oleh pemerintah selalu terkendala oleh ketentuan yang berlaku pada birokrasi pemerintah sehingga perolehan tanah yang dikehendaki sering tertinggal dari pihak swasta. Pembentukan Bank Tanah sebagai badan khusus melalui Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah merupakan suatu cara untuk memenuhi kebutuhan tanah secara efektif dan efisien. Badan Bank Tanah memiliki kewenangan khusus yaitu untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan. Pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan yang selalu menghadapi masalah yang menyebabkan pembangunan fisik di segala bidang tersendat atau bahkan terkatung-katung disebabkan oleh regulasi yang tidak memadai dan terjadinya pergeseran ekonomi politik dari ekonomi kerakyatan ke ekonomi kapitalis neoliberalisme menjadikan tanah komoditas yang memicu liberalisme tanah

dan harga tanah menjadi melambung tinggi disebabkan ulah spekulasi tanah. Penerapan Bank Tanah di Indonesia terutama yang berkaitan dengan penyediaan tanah dalam rangka pembangunan oleh Pemerintah penting untuk berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat, karena untuk meminimalisir terjadinya ketidaksesuaian akan pemenuhan hak-hak bagi pemegang hak atas tanah.

Rekomendasi

Berkaitan dengan penerapan Bank Tanah di Indonesia, maka diharapkan dalam pelaksanaannya untuk dapat berlandaskan pada Teori Keadilan Bermartabat. Hal tersebut memiliki tujuan agar dapat lebih menjamin hak-hak rakyat terutama pemegang hak atas tanah terkait dengan kegiatan pengadaan tanah baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundangan-undangan:

Undang-Undang Dasar RI 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial.

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 RI Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.

Buku:

Benhard Limbong. (2013). *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka.

Teguh Prasetyo dan Abduh Halim Barkatullah. (2011). *Ilmu Hukum dan Filsafat Hukum, Studi Pemikiran Para Ahli Hukum Sepanjang Zaman*. Cetakan Keempat. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

_____. (2012). *Filsafat, Teori, & Ilmu Hukum Menuju Masyarakat Yang Berkeadilan dan Bermartabat*. Cetakan ke-1. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Teguh Prasetyo. (2013). *Hukum dan Sistem Hukum Berdasarkan Pancasila*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Media Perkasa.
- _____. (2017). *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*. Bandung: Nusa Media.
- _____. (2018). *Filsafat Pemilu*. Cetakan I. Bandung: Nusa Media.
- Jurnal:**
- Al Zahra Fatimah. (2019). “Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan.” *Jurnal Keadaban*, h. 18-48.
- Dragana Milicevic. (2014). “Review of Existing Land Funds in European Countries.” *Journal of Geonauka*.
- Frank S. Alexander. (2008). *Land Banking as Metropolitan Policy, Blueprint for American Prosperity*. Brookings: Brookings Institute.
- Hadi Arnowo. “Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan.” *Jurnal Pertanahan*. Vol. 11 No. 1 Juli 2021.
- Hairani Mochtar. “Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.” *Jurnal Cakrawala Hukum*. Vol. 18 Nomor 2 Desember 2013, h. 129.
- Laura Schwarz. (2009). “The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation.” *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, h. 59.
- Muhammad Randy. (2013). “Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya”. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, h. 95-108.
- Nila Trisna dan Ilka Sandela. (2021). “Eksistensi Bank Tanah dalam Hukum Agraria Di Indonesia.” *Ius Civile*, h. 189.
- Noegi Noegroho. (2012). “Penerapan Konsep *Land Banking* di Indonesia untuk Pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan”. *Comtech*, h. 961-962.
- Ranitya Ganindha. (2016). “Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum.” *Arena Hukum*, h. 442-446.
- Teguh Prasetyo. “Kejahatan Pertambangan Dalam Perspektif Keadilan Bermartabat.” *Perspektif*. Vol. XXI No. 4 Tahun 2016, h. 23.

Website:

<https://jdih.bpk.go.id/>, diakses tanggal 05 Mei 2021.