

Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam

Fidri Fadillah Puspita^{1*}, Fitri Nur Latifah²⁾, Diah Krisnaningsih³⁾

^{1,2,3}Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

*Email korespondensi: fidripuspita@gmail.com

Abstract

The formation of the land bank has been successfully built since the declaration of Government rule number 64 2021 about the structure of the land bank. According to the rule, the structure of the land bank has several objectives to distribute the owned land to achieve the sustainability of the economy. However, we focus on the urgency of existence from the land bank towards economic sustainability. By showing the creation of a land bank that is related to land acquisition, especially for the development of the infrastructure, therefore the prices tend to be expensive. The purpose of the current research is to understand how is the concept of a land bank to organize land assets that would be utilized and distributed. The current research is designed by qualitative and using the juridical normative. Therefore, the urgency of the land bank can overcome the bad possibilities such as claimant, confrontation, and liberalization. At last, enhancing the land bank maximally requires some priority and evaluation during the process.

Keywords: Land Bank, Land Distribution, Economic Recovery

Saran sitasi: Puspita, F. F., Latifah, F. N., & Krisnaningsih, D. (2021). Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(03), 1761-1773. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v7i3.3599>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v7i3.3599>

1. PENDAHULUAN

Negara mengemban salah satu amanah yaitu memberikan jaminan ketertiban serta mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran untuk masyarakatnya. Amanah tersebut secara jelas dan tertuang dalam pembukaan UUD 45 diantaranya bahwa Negara Republik Indonesia memiliki tujuan untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan turut menjaga ketertiban dunia. Oleh karena itu, semua Negara pada dasarnya memiliki kewajiban atau tanggung jawab untuk memenuhi hak-hak setiap warga seperti, hak untuk hidup, hak untuk memiliki tempat tinggal, hak untuk menuntut ilmu, hak untuk mendapatkan pekerjaan yang layak, hak mendapatkan kebutuhan pokok yang cukup serta lingkungan yang memberikan kesejahteraan sehingga Negara diharapkan agar dapat mengambil manfaat dari setiap hektar tanah secara maksimal dengan maksud pengelolaan tanah yang

harus sesuai dengan kebutuhan atau kepentingan masyarakat (Multazam, 2014).

Pentingnya kegiatan pengelolaan tanah untuk berbagai macam keperluan yang tentunya membutuhkan penataan kelola asset dengan baik. Berdasarkan Pasal 2 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 mengatur tentang Badan Bank Tanah merupakan suatu lembaga atau badan hukum dan harta kekayaan yang diperoleh dan terpisah dari harta kekayaan milik negara. Menurut Peraturan tersebut, adanya ruang gerak yang digunakan untuk kegiatan operasional oleh Bank Tanah agar menjadi lebih bersifat fleksibel juga responsible (Bukido, Lahilote and Irwansyah, 2021). Terdapat konsekuensi yang harus disiapkan oleh pemerintah yang nantinya akan memberikan payung secara hukum mengenai proses bisnis dalam bank tanah. Maka pemerintah harus mengambil keputusan terkait manajemen pertanahan yang akan diterapkan.

Akibat dari terdesaknya penerapan manajemen pertanahan tersebut di antaranya karena semakin

bertambahnya tahun juga berpengaruh pada populasi penduduk didunia yang semakin meningkat, menyebabkan tanah atau lahan yang bersifat statis diharuskan bisa menyediakan segala keperluan utama yang menempatinnya. Untuk menjadi gambaran dari lajunya pertumbuhan oleh penduduk dunia dapat diamati dari diagram berikut



Gambar 1 Populasi Penduduk Dunia

Data tersebut diperoleh berdasarkan Sensus *United States Cenus* memberikan penjelasan mengenai total penduduk dunia di tahun 1950 tertulis sebesar 2,6 miliar orang kemudian meningkat jadi 6 miliar orang di tahun 2000. Lalu pada tahun 2015 mengalami peningkatan berkisar 7,2 miliar. Referensi lain yang memberikan gambaran mengenai pesatnya laju pertumbuhan oleh penduduk dunia dapat dilihat dari haslaporan yang telah dipublis oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa di New York berjudul “Prospek Populasi Dunia 2019” yang memberikan pernyataan mengenai penduduk dunia akan mengalami peningkatan yang lumayan tinggi dari 7,7 miliar menjadi 9,7 miliar di tahun 2050.

Menghadapi ledakan besar yang terjadi pada penduduk dunia membuat beberapa Negara di beberapa benua seperti Eropa, Amerika, Afrika, dan Asia harus mengambil sikap yaitu dengan menerapkan atau mendirikan Bank Tanah untuk media pengelolaan tentang pertanahan (Arnowo, 2021). Sistem Bank Tanah tersebut adalah salah satu alternative pengelolaan bidang pertanahan yang saat ini sudah dipakai dan diterapkan oleh beberapa Negara. Sebagai salah satu instrument dalam manajemen pertanahan, makna sebenarnya dari *land baking*/bank tanah adalah suatu bentuk penyempurnaan dan perluasan pola dari manajemen pertanahan yang telah dipakai dan diterapkan di beberapa Negara Eropa ketika masa lampau Negara-Negara seperti Inggris (1710 – 1853), Denmark (1720), Swedia (1749), Norwegia (1821) dan Jerman (1821) yang membuat program *land*

consolidation/konsolidasi tanah terkhusus pada sector pertanian.

(Mutia, 2004) Yang awalnya memakai konsep *land consolidation* pada sector pertanian, namun kenyataannya *land banking* juga termasuk salah satu manajemen pertanahan yang biasa diterapkan untuk kepentingan seperti, konsolidasi tata ruang pertanahan, melakukan pengendalian terhadap gejolaknya nilai tanah, efisensi pengelolaan tanah, mencega terjadinya pemanfaat yang dilakukan secara tidak maksimal juga pada perkembangan manajemen wilayah perkotaan yang baru. Oleh karena itu, jika pejabat tinggi yang menerapkan konsolidasi tanah pada sector pertanian pada umumnya adalah sector pemerintah sendiri sedangkan, dalam *land banking* pendirinya dapat dari sector pemerintah atau juga bisa swasta.

Perencanaan yang dilakukan Bank Tanah dan kementerian harus mencamtukan sasaran target yang telah dikoordinasikan secara bersama. Berbagai macam keperluan dalam penyediaan tanah mempunyai keunikan tersendiri dalam beraktivitas yang berbeda-beda, oleh karena itu perlu adanya mekanisme penyaluran asset oleh Bank Tanah. Secara eksklusif, target aktivitas yang dilakukan oleh Bank Tanah dalam menyalurkan asset tanah dengan program pertanahan dan pembungan harus dikoodinasikan dengan Kementerian atau Lembaga yang ahli dalam bidang tersebut.

Dalam konteks Islam, pengambilan tanah untuk kepentingan umum (*masalah amanah*) pernah dilakukan oleh Khulafa’ al-Rasyidin dan Khalifah Islam selanjutnya. Khalifa Umar bin al-Khattab telah diputuskan dalam kasus Jarir bin Abdullah Bajalil, di mana dalam kasus ini Jarir telah dijanjikan sebanyak satu perempat (1/4) dari tanah di wilayah Iraq sekiranya tentara Islam dapat menakluki negeri itu. Peristiwa ini terjadi setelah peperangan Qadisiyyah yaitu setelah kematian Panglima Abu Ubaid. Tanah-tanah itu telah diberikan kepada Jarir dan tiga tahun kemudian Khalifah Umar R.A meminta supaya Jarir mengembalikan tanah-tanah itu karena orang-orang Islam telah bertambah secara besar-besaran. Jarir mengembalikan tanah-tanah itu dan Khalifah Umar R.A membayar dari (sebagai perampasan) perbendaharaan memberikan sebesar 80 dinar.

Pada bidang pertanahan Indonesia sering ditemui berbagai macam permasalahan, salah satunya yaitu kegiatan pengadaan tanah guna memenuhi kebutuhan ekspansi infrastruktur terutama pada perkotaan

(Mochtar, 2013). Permasalahan seperti itu mengakibatkan harga tanah terus melonjak naik dan menjadikan asumsi harga suatu tanah atau lahan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Penetapan nilai tanah dilandaskan pada sistem harga di pasar yang muncul dari terjadinya persaingan tidak sempurna, oleh sebab itu pelepasan harga tanah untuk infrastruktur membutuhkan biaya yang tidak sedikit melainkan sangat tinggi karena difungsikan untuk membayar ganti rugi.

Persoalan lainnya pada bidang pertanahan yang sering terjadi mengenai adanya penguasaan tanah oleh Badan Usaha Swasta (BUMS) dalam cakupan yang luas untuk digunakan pada masa yang akan mendatang. Kegiatan dalam mencadangkan tanah yang dilakukan oleh BUMS disebut dengan praktik spekulasi dan berdasarkan Peraturan perundang-undangan hal tersebut termasuk dalam golongan penelantaran tanah. Praktik tersebut banyak terjadi karena didalamnya ada faktor mencari laba semata lalu memperoleh perbandingan nilai tanah saat akan dibeli lalu dijual lagi dalam jangka masa yang tidak pendek sekitar sepuluh sampai duapuluh tahun oleh lembaga atau badan yang bersangkutan (Arrizal and Wulandari, 2021).

Ketentuan atau mekanisme yang mengatur tentang Bank Tanah memang belum ditetapkan namun diharapkan agar pengaturan ditindak lebih lanjut terhadap pemberian hak atas tanah. Hak pengelolaan yang dimaksud seperti dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai maupun dengan Hak Milik tetap berakar pada tujuan dibentuknya Badan Bank Tanah yaitu menjamin ketersediaan tanah dalam rangka memaksimalkan pemanfaatan tanah untuk ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan nasional, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agrarian (Ganindha, 2016).

Deskripsi diatas memberi gambaran bahwa hadirnya bank tanah untuk memberikan solusi mengenai perekonomian di Indonesia. Bagaimana konsep bank tanah dalam memulihkan perekonomian bangsa? Bagaimana upaya yang dilakukan Bank Tanah dalam memberikan ekonomi yang berkeadilan?. Hal tersebut tidak serta-merta dilakukan oleh pemerintah saja, melainkan juga seluruh masyarakat yang bersangkutan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan (Bahder, 2008) penelitian yuridis normatif, yaitu dengan menelaah norma hukum tertulis langsung dengan pokok permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini. Penulisan artikel ini didasarkan pada pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yang difungsikan untuk mendeteksi dasar hukumnya yang kemudian melakukan analisis pada penerapannya di Indonesia juga dengan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yang berguna sebagai gagasan dasar untuk dianalisis dan dibahas yang berhubungan dengan fenomena atau peristiwa yang diteliti yakni hadirnya bank tanah dalam memulihkan perekonomian di Indonesia (Sonata, 2014). Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data sekunder yang tidak diperoleh langsung dari lapangan melainkan melalui proses mencari-cari studi literature yang berkaitan.

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 (Hermawan and Amirullah, 2010). Data referensi diatas akan dibahas dan dianalisa secara kualitatif agar menemukan jawaban kesimpulan atas permasalahan yang tengah dikaji.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Konsep Bank Tanah

Negara-negara yang telah menerapkan mekanisme ekonomi kapitalis percaya bahwa negara memiliki tempat untuk menjadi badan pengatur dan menjaga wilayah kebebasan individu. Pandangan dasar dari perspektif ekonomi ini menawarkan peluang untuk menghasilkan produktivitas pribadi (dalam bentuk uang, tenaga, dan keterampilan) sebagai pemilik modal, karena kreativitas dan inovasi sangat terbuka untuk ekonomi. Seluruh warga negara dari negara bahkan dapat meningkatkan kepemilikan tanah untuk memulai bisnis, mengelolanya, mengembangkan bisnis mereka dan mendukung kegiatan manufaktur mereka, selama mereka memiliki modal besar. Sebaliknya, setiap individu dengan modal kecil juga bebas untuk mendirikan perusahaannya tanpa modal, tergantung pada potensinya. Akhirnya, asa berarti pertumbuhan ekonomi dan ditandai dengan sibuknya produksi berbagai jenis produk di semua lapisan masyarakat.

Bank Tanah merupakan salah satu dari sekian sarana pengelolaan sumber daya yang berperan penting dalam mengembangkan dan meningkatkan kapasitas pemanfaatan lahan atau tanah. Prosedur yang digunakan oleh Bank Tanah ialah aktivitas mengontrol pasar dan menstabilkan tanah milik pasar local. Mekanisme dalam bank tanah yaitu dengan mendapatkan dan mencadangkan lahan untuk kepentingan infrastruktur. Kota yang pertama kali mencetuskan dan menerapkan bank tanah adalah Amsterdam Belanda pada tahun 1890 lalu kemudian sebagian kota di Eropa juga ikut menerapkannya era 1970an yang selanjutnya diterapkan juga oleh beberapa kota di Amerika Serikat, China dan Singapura (Noegroho, 2012). Bank tanah memiliki konsep dengan tujuan memberikan jaminan tersedianya lahan atau tanah yang bertujuan untuk infrastruktur keperluan public yang berkelanjutan. Dalam aspek yuridis bertujuan untuk memenuhi terciptanya keadilan, kepastian dan kebermanfaatannya dalam hukum. Adapun beberapa pengertian bank tanah menurut para ahli, diantaranya:

a. Menurut (Annaningsih, 2007) bank tanah merupakan suatu bentuk teknik dalam kegiatan jual beli tanah dan property dengan maksud untuk kebutuhan di waktu yang akan datang oleh masing-masing perorangan, kelompok atau perusahaan yang dapat membeli lahan atau tanah dengan nilai riil di waktu itu yang kemudian tanah atau lahan tersebut dikembangkan untuk kebutuhan tertentu sehingga dapat mempunyai nilai tambah dan menjadikan nilai ekonomis tanah atau lahan meningkat.

b. (Alexander, 2011) berpendapat mengenai bank tanah ialah suatu proses atau kebijakan dimana pemerintah daerah memperoleh kelebihan property dan mengubahnya menjadi penggunaan produktif atau menahannya dengan tujuan public strategis jangka panjang *“the process or policy by which local governments acquire surplus properties and convert them to productive use or hold them for long-term strategic public purposes”*.

c. (Limbong, 2013) mengemukakan bahwa defines bank tanah adalah salah satu media pada tata kelola pertanahan dengan tujuan untuk meningkatkan pemanfaatan tanah agar menjadi lebih profitabel dan memberikan jaminan atas tersedianya lahan atau tanah di dalam berbagai macam kebutuhan infrastruktur di masa mendatang, oleh sebab itu dapat menurunkan dampak buruk yang terjadi pada liberalisasi tanah, menurunkan berbagai permasalahan dalam proses

terjadinya pelepasan tanah dan efisiensi APBN/APBD.

Dari sebagian pengertian yang telah diutarakan di atas, bisa memberikan pemahaman mengenai bank tanah adalah strategi yang bisa difungsikan oleh lembaga atau badan swasta maupun pemerintah dengan maksud untuk menyediakan lahan dan membentuk produktifitas tanah yang nantinya akan digunakan dalam infrastruktur kebutuhan publik di waktu yang akan datang, dan bersamaan untuk mengendalikan nilai tanah agar stabil atau agar tidak selalu naik, menurunkan terjadinya permasalahan serta memberikan efektivitas pendanaan oleh pemerintah. Bank tanah menurut pemerintah adalah salah satu cara yang bisa memberikan dukungan mengenai tugas pembangunan untuk kebutuhan publik dan kesejahteraan masyarakat dengan cara mempersiapkan tanah yang dimiliki jauh hari sebelum dibutuhkan secara mendesak.

Utilitas yang didapatkan dari hadirnya bank tanah untuk infrastruktur diantaranya sebagai penyedia lahan agar ekspansi yang telah dirancang tidak terkendala oleh factor-faktor penghambat, juga mendapat keyakinan dan kepercayaan pada pemilik modal karena terdapatnya tanah yang layak guna dijadikan usaha dan untuk memberikan efektivitas dalam peristiwa pelepasan tanah yang berbelit-belit (Limbong, 2013). Menurut Abdurrahman Al Maliki, tanah dapat diperoleh dengan enam cara menurut hukum Islam. Yaitu, (1) jual beli, (2) ahli waris, (3) hibah, dan (4) ihya`ul mawat (menghidupkan kembali tanah mati).), (5) tahjir (membentuk perbatasan di negara almarhum), (6) iqtha` (diberikan kepada warga negara bagian). (AlMaliki, AsSiyasah alIqtishadiyah alMustla, hal.51). Jualbeli (albai) berarti menukar barang dengan barang yang baik, berdasarkan ketentuan istilah.

Hukum Islam melarang korupsi (pencurian) dari menjualnya, bahkan jika mereka mengendalikannya pada saat itu, seseorang tidak berhak atas properti yang diperoleh melalui korupsi. Di sisi lain, properti yang diperoleh dari perusahaan yang disebut berdasarkan hukum Islam memiliki hak untuk digunakan oleh orang itu, dialihkan ke orang lain dan dijual kembali. Seperti bunyi aturan Fiqih: budak dilarang, dilarang (baginya untuk menjual, memberi, dan menggunakan) segala jenis barang dagangan. Islam mengungkapkan filosofi kepemilikan harta, termasuk tanah. Pada dasarnya ada dua poin. Yaitu: Pertama, Allah SWT adalah pemilik tanah yang

sebenarnya. Kedua, Allah SWT, sebagai pemilik hakiki, memberdayakan masyarakat untuk mengelola tanahnya sesuai dengan aturan Allah. Oleh karena itu, jika pemilik berasal dari harta, itulah yang Allah maksudkan, tetapi apakah peredaran kekayaan dalam kegiatan ekonomi antara pelaku ekonomi seperti individu, rakyat dan negara diperbolehkan menurut hukum Islam dan harus mematuhi beberapa ketentuan (hukum Islam).

Berdasarkan aspek ragamnya, bank tanah yang telah dipraktikkan semasa ini oleh beberapa negara bisa dikelompokkan menjadi tiga ragam, yaitu bank tanah milik publik, bank tanah milik swasta dan bank tanah campuran. Bank tanah milik publik adalah suatu bentuk aktivitas oleh bank tanah yang dilaksanakan dengan melibatkan lembaga yang bersifat publik, juga berdiri sendiri namun tetap pemerintah yang memegang kendalinya, jadi totalitas menyuguhkan pelayanan terbaik untuk masyarakat. (Flechner, 1974) berpendapat mengenai adanya ragam bank tanah publik ini dibedakan lagi menjadi dua ragam yaitu bank tanah umum dan bank tanah khusus. Pertama, Bank tanah umum bersifat publik ini berfungsi menyuguhkan pelayanan mengenai penerimaan lahan yang terabaikan dan belum ada siapapun yang mengembangkannya. Kategori bank tanah tersebut dioperasikan bertujuan sebagai pengendali pola pertumbuhan pada wilayah perkotaan, mengelola harga tanah agar selalu stabil, dan menggunakan tanah lebih bermanfaat. Sedangkan, kategori bank tanah khusus bersifat publik menyuguhkan pelayanan secara khusus mengatur di wilayah tertentu, misalnya digunakan untuk infrastruktur di wilayah perkotaan, wilayah perumahan untuk warga yang kurang mampu, sarana umum, ruang terbuka hijau, dan eskalasi industri.

Kategori bank tanah yang kedua yaitu bank tanah Swasta, yang memiliki definisi bahwa bank tanah yang dilaksanakan mengikutsertakan lembaga atau badan swasta. Tujuan fundamentalnya yaitu mendapat laba dari hasil perolehan kontrak sewa dalam jangka waktu yang lama dan meningkatnya nilai tanah. Bank tanah swasta juga bisa berbentuk bank tanah investasi, perusahaan pengembang, kawasan industri, dan perkebunan. Kemudian kategori bank tanah yang terakhir ialah bank tanah campuran, yang kegiatan operasionalnya dilaksanakan oleh pemerintah dengan pihak swasta. Pada Bank tanah jenis terakhir tersebut dibentuk dengan maksud untuk mengkaji problem

karena dependensi anggaran dengan tetap memprioritaskan kebutuhan publik.

Ditinjau dari aspek operasional, aktivitas dalam mendapatkan ketersediaan lahan untuk bank tanah mencakup beberapa langkah, yaitu penyediaan, pematangan dan pendistribusian (Limbong, 2013). Pada langkah penyediaan tanah, bank tanah yang diajukan dengan menggunakan metode akuisisi, jual beli atau tukar menukar. Menurut pemerintah, memperoleh sumber ketersediaan objek lahan didapatkan dari tanah HGU yang terabaikan, penggunaannya yang hanya memakan waktu sedikit juga tidak difungsikan dengan baik, memanfaatkan lahan yang dimiliki Pemerintah Pusat atau Pemda, dan memanfaatkan lahan milik BUMN/D dengan menggunkan pola kemitraan. Langkah ini, diperlukannya aktivitas perencanaan, melakukan survey fisik, verifikasi status tanah dilihat dari aspek penguasaan tanah, dan aktivitas rancangan penyediaan dana yang dibutuhkan untuk pengadaannya. Pada langkah kedua yaitu pematangan tanah, maksudnya Bank tanah melaksanakan kegiatan untuk menyediakan fasilitas yang diperlukan. Pada langkah ini perlu mengamati dan mengarah pada rancangan tata ruang wilayah yang telah ditentukan dan digunakan. Pada langkah yang terakhir yaitu pendistribusian yang kegiatannya telah menetapkan arah pemakaian dan target sarannya, termasuk juga dalam menetapkan besaran lahan yang akan didistribusikan.

Meskipun begitu, (Limbong, 2013) berpendapat mengenai aktivitas yang dilakukan bank tanah bisa diakui dinyatakan berhasil jika ada sebagian factor yang mendukung seperti, political will, tata ruang, tertib sertifikasi, ketersediaan sumber daya dan system pendukung yang berkompeten serta kontribusi aktif dari warganya sendiri. Kondisi tersebut membuat pemerintah menyetujui pendirian bank tanah dan segera menyusun peraturan yang jelas dan pasti. Distribusi tata ruang harus sinkron dengan yang telah disampaikan, yakni kehadiran bank tanah dapat menjadi alat yang dapat memberikan kepastian dalam pemanfaatan lahan sesuai dengan distribusi ruang tersebut dan bisa memperhitungkan kemungkinan yang akan terjadi jika ada penguasaan tanah dengan tujuan spekulasi. Berdasarkan hal itu, perlunya untuk menertibkan sertifikasi tanah, tenaga professional yang ahli dalam bidangnya dan program pendukung serta partisipasi aktif dari warga untuk menopang kesuksesan dalam menerapkan system bank tanah.

Pemerintah diminta untuk mengokohkan peranan tata ruang menjadi ujung tombak infrastruktur setiap daerah sesuai dengan amanah untuk mensukseskan pebentukan Bank Tanah. Selain itu, pemerintah juga berperan dalam menguatkan suatu lembaga atau badan pertanahan dan memperbaiki kualitas administrasi pertanahan nasional yang terkhusus pada pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah. Regulasi mengenai tata ruang harus ada kepastian hukum dan tegas untuk menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah atau lahan tersebut. Suatu instansi pertanahan yang kokoh dan memiliki sifat wibawa kemudian ada faktor pendukung seperti ditegakkannya hukum yang tegas dan stabil yang nantinya akan meminimalisir problem pertanahan seperti tumpang tindih kepemilikan atas tanah yang sering terjadi.

Prosedur penyedia tanah yang dilakukan secara mendesak oleh Bank Tanah karena untuk menghindari terjadinya peningkatan harga tanah yang kelewat tinggi terutama pada kawasan perkotaan. UU No. 2 Tahun 2012 mengatur sistem pengadaan tanah yang menjadikan Bank Tanah adalah salah satu substitusi penyediaan tanah. Konsep yang diusung oleh Bank Tanah terdapat kemiripan dengan konsep Bank Konvensional. Persamaan dari kedua bentuk Bank tersebut terletak pada fungsi yang mana sama-sama mempunyai fungsi intermediasi, jika pada Bank Tanah yang dihimpun dan didistribusikan ialah tanah atau lahan. Melalui sistem Bank Tanah, masyarakat dapat membantu pemerintah untuk menghimpun tanahnya kepada Bank Tanah selanjutnya akan didistribusikan dalam bentuk hak-hak seperti sewa dan lain-lain sehingga masyarakat juga akan mendapat keuntungan ekonomis dari kegiatan tersebut.

3.2. Upaya Pemerintah Dalam Memulihkan Ekonomi Melalui Peran Bank Tanah

Tanah merupakan salah satu sarana untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, sehingga di dalam pembangunan ekonomi ditekankan bagaimana tanah dapat dimanfaatkan secara maksimal. Khususnya tanah-tanah yang tidak digunakan dapat dimanfaatkan menjadi lahan produktif sehingga dapat meningkatkan perekonomian. Pemerintah telah berupaya agar perekonomian di Indonesia kembali bangkit dari mimpi buruk karena adanya covid-19 yang membuat masyarakat kesusahan dalam mencari lahan untuk dijadikan usaha. Peran bank tanah mendapat perhatian khusus dari kalangan masyarakat juga pemerintah. Melalui bank tanah, diharapkan pemerintah mampu memulihkan perekonomian

dengan cara mengelola asset yang dimiliki bank tanah, memanfaatkan asset yang dimiliki bank tanah, dan mendistribusikan asset milik bank tanah. Berikut penjelasannya,

3.2.1. Pengelolaan Aset Oleh Bank Tanah

Di Indonesia terdapat badan khusus yang menangani pengelolaan tanah disebut dengan Bank Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.64 2021. Yang berarti asset tanah yang dikuasai oleh Bank Tanah dapat dikelola secara penuh guna melahirkan ekonomi yang berkeadilan serta memulihkan kembali perekonomian di Indonesia. Hal tersebut dapat terjadi karena asset pada Bank Tanah dan mekanisme keuangan dipisah dari pendapatan Negara. Walaupun begitu mekanisme keuangan pada Bank Tanah yang terpisah dari Negara namun untuk situasi tertentu masih ada system pelaporan yang wajib dituntaskan terlebih dahulu. Untuk asset pemerintah yang meliputi tanah dan gedung harus melalui tahapan metode penyerahan dan penghapusan pada aset sesuai dengan keputusan regulasi yang diterapkan saat ini. harta yang dimiliki Bank Tanah yang didalamnya terdapat aset tanah berasal dari APBN, akseptasi sendiri, penyertaan modal milik Negara dan/atau pendapatan lainnya yang sesuai Peraturan perundang-undangan.

Harta kekayaan milik Bank Tanah yang bersumber dari anggaran negara atau daerah wajib menyertakan bentuk pertanggungjawaban yang sesuai dengan keputusan Peraturan perundang-undangan pada bidang kekayaan dan keuangan Negara. Sesudah bank tanah menjadi pemilik kekayaan secara sah, lalu harta tersebut secara independen telah dapat dikendalikan oleh pihak Bank Tanah. Ada juga harta kekayaan milik Bank Tanah yang bersumber dari penghasilan sendiri dan lainnya dengan melewati prosedur perolehan tanah. Prosedur perolehan tanah merujuk pada ketentuan regulasi yang diterapkan saat ini. Secara umum terdapat berbagai bentuk pengelolaan aset bank tanah yaitu terbagi atas, pengelolalaan asset guna fasilitas kantor, pengelolaan asset untuk sumber penghasilan dan pengelolaan asset untuk disebarkan sesuai dengan target sasaran.

Pemerintah memberikan modal awal untuk kantor pusat berupa tanah dan gedung. Namun untuk kantor perwakilan di daerah setempat sumber pendapatannya didapatkan dari pendapatan sendiri atau lainnya. Salah satu metode untuk mendapatkan tanah dapat memakai langkah pengadaan tanah. Dalam mengelola asset yang ditujukan untuk kantor

tidak bertujuan komersial karena hanya difungsikan sebagai kegiatan operasional kantor. Kegiatan dalam pengelolaan biasanya seperti pemeliharaan dan pengamanan. Namun untuk sumber pendapatan dalam mengelola aset bersifat komersial. Pendapatan yang didapatkan bukti-bukti penyerahan, laporan difungsikan guna kegiatan operasional dan untuk mengembangkan modal. Bank Tanah memperoleh pendapatan dari hasil usaha sendiri seperti kerja sama dalam memanfaatkan aset tanah dari pihak investor, ada juga kerja sama dalam berbisnis, dan penghasilan lainnya yang sesuai ketentuan.

Secara garis besar Bank Tanah dalam mengelola asetnya terbagi menjadi dua yaitu aset tetap dan aset tidak tetap. Yang termasuk ke dalam aset tetap yaitu tanah dan gedung yang lebih sering membutuhkan perhatian yang banyak karena merupakan fisik yang lebih besar. Sedangkan, aset tidak tetap yang dimaksud ialah kekayaan berupa seperangkat dari bagain keuangan misalnya, saham, uang tunai, deposito, mesin dan instrumen lainnya. Kegiatan dalam mengelola tanah yang difungsikan guna pemanfaatan dan langsung di distribusikan seperti kegiatan dalam mengembangkan, pemeliharaan dan pengamanan untuk tanah serta mengendalikannya. Untuk kegiatan dalam mengembangkan tanah yang dilakukan oleh bank tanah merupakan rangkaian kegiatan penyiapan ketersediaan tanah untuk kegiatan perumahan dan kawasan pemukiman; pengembangan kawasan terpadu; konsolidasi lahan; pembangunan infrastruktur; juga perlunya mematangkan tanah guna mempersiapkan tanah untuk manajemen usaha oleh Bank Tanah serta rencana fundamental nasional.

Dalam mengembangkan tanah untuk keperluan seperti diatas dapat berupa infrastruktur fasilitas pada kawasan industri, juga terdapat pada beberapa kawasan lainnya yaitu pariwisata, pertanian, perkebunan, area ekonomi khusus dan lainnya yang kegiatannya sesuai dengan tujuan Bank Tanah (Alfansyuri, Amri and Farni, 2020). Jika dilihat dari kegiatan operasional infrastruktur diatas dapat dilakukan langsung oleh Bank Tanah yang memiliki hubungan kerja sama dengan Pemerintahan baik pusat maupun daerah.

Karena ketetapan tersebut dapat membuka peluang untuk mengembangkan tanah, sehingga Bank Tanah dalam mengelola asetnya wajib membuat rancangan yang matang karena tidak hanya untuk jangka pendek saja melainkan jangka panjang ke depannya. Dalam melaksanakan pengelolaan aset

secara tidak langsung telah merencanakan kegiatan untuk infrastruktur jangka menengah nasional dan rancangan tata ruang jadi hal tersebut tidak akan memunculkan problem dalam kegiatan pemanfaatan tanah dan ruang. Terdapat beberapa factor yang mempengaruhi dalam kegiatan pengembangan lahan diantaranya, institusi, keuangan dan lingkungan (Gielen, D.M., Salas, I.M. & Cuadrado, 2017).

Terdapat beberapa factor yang mempengaruhi intensitas dalam mengembangkan tanah diantaranya ukuran besar atau kecilnya suatu kota, perkembangan bidang ekonomi, urbanisasi dan kepadatan penduduk yang makin hari makin bertambah. Pada sebagian kota dalam mengembangkan tanah, pemerintah memberikan pendanaan dari hasil pendapatan kegiatan transfer tanah dengan cara menjual tanah yang memiliki hak pemakaian yang berada pada naungan suatu wilayah itu sendiri. Bertumpu dari capaian penelitian tersebut bahwa di Indonesia dalam mengembangkan tanahnya dapat menjadi suatu pilihan yang lebih baik bagi Bank Tanah untuk mengelola aset tanah yang dimilikinya. Adapun faktor lain yang juga memberikan pengaruh adalah kebijakan dalam pembangunan misalnya, prosedur infrastruktur jalan tol, infrastruktur perkotaan, dan sebagainya. Namun terdapat hambatan terbesar yang dihadapi saat ini dari prosedur infrastruktur yaitu keinginan untuk memiliki tanah untuk berbagai ragam sector tidak sepadan dengan penyediaan lahan yang tersedia lalu akhirnya terjadilah tumpang tindih yang ditujukan untuk lahan tersebut (Budianta, 2010).

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

Sesuai dengan karakter yang dimiliki Bank Tanah dalam mengendalikan tanah ialah akuntabel, terbuka dan nonprofit. Jika Bank Tanah hanya berkiblat pada laba saja maka bisa jadi hanya memikirkan target laba saja meskipun harus melakukan akuisisi oelah tanah dalam cakupan yang luas. Sedangkan Bank Tanh berperan penting dalam mengelola asset yang juga harus memperhatikan prinsip-prinsip yang ada pada penguasaan untuk tanah yang bertujuan untuk memulihkan perekonomian Indonesia. Dengan begitu dalam melakukan pengelolaan terhadap tanah harus ada kegiatan untuk mengendalikan kegiatan pertanahan yang ditujukan untuk lembaga atau badan yang bersangkutan atau juga pihak lain termasuk investor.

Sejalan dengan praktik Bank Tanah dalam menyelenggarakan program pembentukan bank tanah seperti yang disampaikan (Al Zahra, 2017) bahwa terdapat tiga langkah atau tahapan yakni pengambil alihan, pengelolaan dan pendistribusian. Objek tanah yang diterapkan di Indonesia dapat bersifat pribadi juga mencakup tanah-tanah milik Negara dengan menyesuaikan ketentuan yang berlaku saat ini. Kegiatan pengelolaan bank tanah di Indonesia mencakup berbagai macam asas dengan cakupan yang lebih luas serta pekerjaan yang dilakukan pun cukup kompleks sehingga dapat terjalinnya kerja sama yang baik antara kedua belah pihak. Lalu yang terakhir yaitu pendistribusian tanah yang dilkauan pada Bank Tanah di Indonesia dapat menerapkan kerja sama dengan pihak lain atau investor dengan melakukan berbagai macam cara seperti, bentuk jual beli, sewa menyewa, kerja sama dalam bidang usaha, hibah, juga bisa dalam bentuk tukar menukar atau kerja sama lainnya yang dapat disepakati kedua belah pihak.

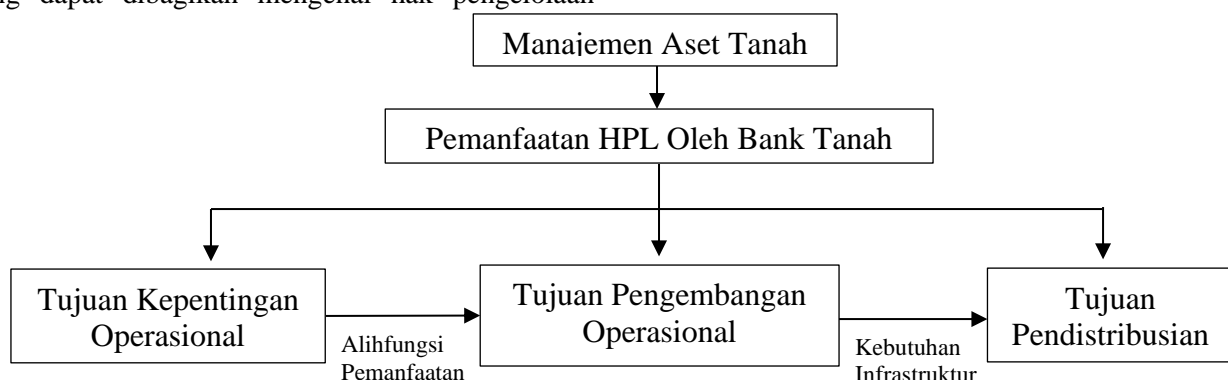
3.2.2. Pemanfaatan Aset Tanah Oleh Bank Tanah

Bank tanah adalah suatu badan atau lembaga yang dapat dibagikan mengenai hak pengelolaan

dengan syarat dan ketentuan berdasarkan regulasi yang telah ditetapkan. Peran Bank Tanah sebagai pemegang hak pengelolaan memiliki hak untuk memakai dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah yang telah menjadi asetnya, Hak Pengelolaan itu baik dipakai pribadi atau diatur bersama dengan pihak investor. Tanah atau lahan yang telah memiliki hak pengelolaan dapat dibagikan hak atas tanah seperti HGU, HGB, serta Hak Pakai dengan kesepakatan bersama pihak yang bersangkutan. Namun ada juga terkhusus pada sasaran yang ditujukan untuk pemanfaatan di wilayah perumahan, pertanian juga perkebunan untuk warga yang berpendapatan minim, jika tanah tersebut difungsikan dengan maksimal biasanya selama 10 tahun, sehingga kelompok bagian tanah yang mendapat hak pengelolaan yang telah difungsikan dapat dibebaskan atau diberikan kepada warga guna dijadikan hak miliknya. Oleh karena itu, kegiatan operasional yang dilakukan oleh Bank Tanah yaitu dengan mengambil manfaat dari asset tanah yang dimiliki dan pada tanah tersebut dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai oleh masyarakat yang bersangkutan.

Syariah Islam mengharuskan pemilik tanah pertanian untuk mengolahnya sehingga tanahnya produktif. Negara dapat membantunya dalam penyediaan sarana produksi pertanian, seperti kebijakan Khalifah Umar bin Khathab memberikan bantuan sarana pertanian kepada para petani Irak untuk mengolah tanah pertanian mereka. Jika pemilik tanah itu tidak mampu mengolahnya, dianjurkan untuk diberikan kepada orang lain tanpa kompensasi. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya." (HR Bukhari).

Sistem pemanfaatan aset tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah dengan berbagai macam maksud dan tujuan dapat dilihat pada Gambar 2 di bawah ini.



Gambar 2 Sistem Pemanfaatan Aset Tanah oleh Bank Tanah

Sistem pemanfaatan aset tanah bertujuan untuk kebutuhan operasional, untuk pengembangan modal dan pendistribusian. Pada dasarnya pemanfaatan tanah harus dapat menghasilkan laba pada interpretasi tertentu supaya Bank Tanah dapat beroperasi berkepanjangan sampai seterusnya. Berdasarkan pada Pasal 4 PP No 64 Tahun 2021 mengenai Badan Bank Tanah, yang memerikan penjelasan Bank Tanah berprinsip *nonprofit*. Definisi *nonprofit* disini bukan menjelaskan bahwa Bank Tanah tidak melaksanakan aktivitas yang menghasilkan keuntungan atau juga disebut sebagai alat untuk menampung aset tanah yang selanjutnya akan didistribusikan, tetapi terdapat porsi tertentu yang hanya diketahui oleh Bank Tanah sendiri mengenai pendapatan untuk mengembangkan badan tersebut. Prinsip atau asas *nonprofit* telah dijabarkan pada Pasal 4 PP No. 64 Tahun 2021 yakni penghasilan yang didapatkan dari pembentukan Bank Tanah dipakai hanya untuk kegiatan mengembangkan badan atau organisasi dan tidak memberikan laba tersebut ke badan Bank Tanah.

Aktivitas dalam memanfaatkan tanah yang ditujukan untuk operasional ialah aktivitas yang memasukkan penghasilan secara akurat serta dipakai untuk jangka pendek dalam sebuah organisasi. Oleh sebab itu, aktivitas operasional yang akan dilaksanakan harus disusun dan dimatangkan dengan tepat juga bertujuan untuk jangka menengah dan rencana tahunan. Sistem pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah untuk tujuan operasional yaitu dengan mengelola aset tanahnya sendiri atau juga bisa membuat kerja sama dengan investor. Bank Tanah memiliki hak untuk membuat lembaga usaha atau lembaga hukum yang nantinya akan dikelola dengan Kepala Badan Pelaksana sesudah memperoleh persetujuan dari komite. Lembaga usaha atau lembaga hukum yang didirikan oleh Bank Tanah dapat dibagikan HGB atau Hak Pakai di atas tanah yang terdapat Hak Pengelolaan milik Bank Tanah atau pihak lain. Tanah yang awalnya dipakai untuk operasional, jika memiliki kapasitas ekonomi yang diprediksi dapat menghasilkan laba sehingga hal tersebut membuat dialihfungsikan tujuannya untuk investasi yang hasil labanya dipakai untuk menanam modal.

Secara prinsip pemanfaatan tanah yang bertujuan untuk mendapatkan laba memiliki perbedaan dengan yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara atau perusahaan swasta. Perbedaannya dapat dilihat dari keuntungan yang diperoleh pada kedua lembaga

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

Strategi dalam memanfaatkan tanah yang dilakukan bekerja sama dengan pihak investor yaitu memakai strategi *public private partnership* maksudnya kegiatan yang berbentuk kolaborasi yang melihat dari kemitraan dengan merujuk pada penyedia terbaik. Tahapan dalam menentukan penyedia terbaik akan memberikan dorongan pihak investor untuk melibatkan diri berpartisipasi memberi pelayanan secara efisien dan efektif serta menyampaikan win-win solution untuk pemerintah ataupun swasta (Abdullah, 2020). Salah satu wujud kemitraan ini telah dicapai oleh pemerintah dengan bekerja sama antara pemerintah dan Badan Usaha atau Lembaga dalam Penyediaan Infrastruktur untuk kepentingan publik.

Status pada aset tanah yang digunakan untuk mendapatkan penghasilan dapat beralih menjadi tanah yang didistribusikan bagi pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk infrastruktur. Terjadinya perubahan yang tersebut tidak dapat kita hindari karena terdapat kegiatan pengadaan tanah untuk infrastruktur kebutuhan publik.

3.2.3. Pendistribusian Aset Bank Tanah

Pada kegiatan pendistribusian aset tanah yang dimiliki oleh Bank Tanah melingkupi antara penyediaan dan pembagian tanah. Penyediaan tanah merupakan alokasi guna kebutuhan publik, kebutuhan sosial, kegiatan pemerataan untuk ekonomi yang sejahtera, kebutuhan infrastruktur, kebutuhan konsolidasi tanah, dan reforma agraria. Definisi pembagian tanah ialah redistribusi tanah untuk warga dengan menyesuaikan pada regulasi perundang-undangan. Target pada pendistribusian tanah yaitu

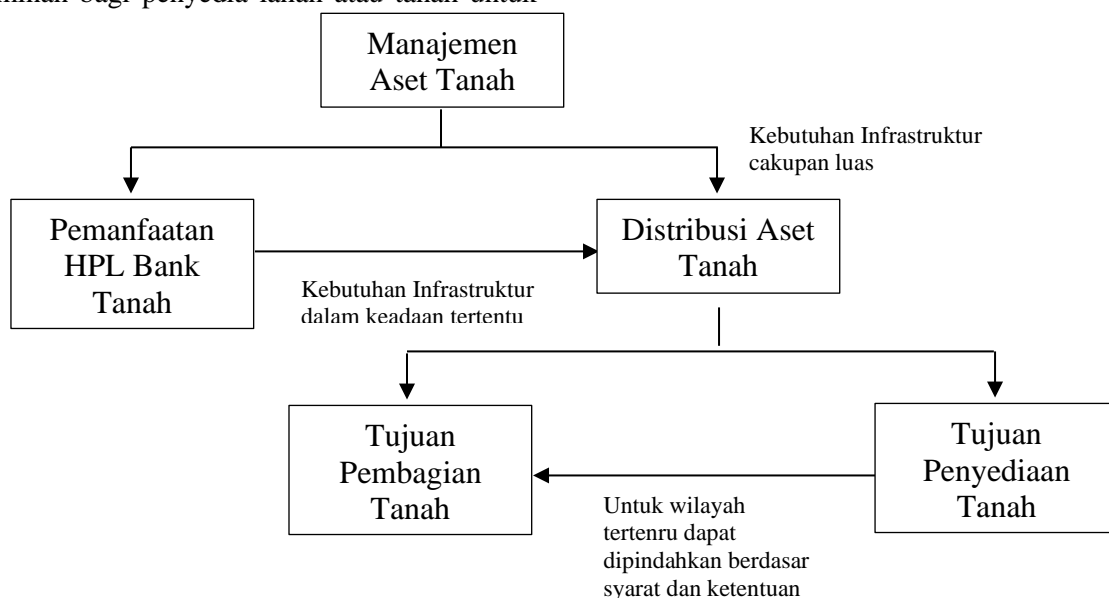
lembaga atau badan hukum, PemDa, organisasi dalam lingkup sosial dan keagamaan dan/atau warga yang telah dipilih dan ditentukan oleh Pemerintah Pusat. Seluruh aktivitas dari pendistribusian tanah harus melewati kebijakan dan ketentuan yang telah diterapkan saat ini.

Dalam mendistribusikan tanah guna keperluan publik harus berdasar pada ketentuan yang berlaku supaya tidak disalahgunakan oleh pihak tertentu dengan tujuan keperluan komersial. Pada dasarnya ketentuan pada penyediaan tanah untuk keperluan publik dan pengadaan tanah untuk keperluan publik adalah sama. Apabila Bank Tanah telah diberikan hak pengelolaannya maka dapat menguasai dan mengelola tanah atau lahan melalui prosedur yang telah ditetapkan seperti pembebasan asset oleh Bank Tanah kepada lembaga atau pihak swasta yang membutuhkan tanah atau lahan tersebut dengan melepaskan hak pengelolaannya. Pendistribusian tanah atau lahan dengan memberikan jaminan tersedianya lahan atau tanah yang diperuntukan pada kebutuhan sosial seperti olahraga, budaya, pendidikan, penghijauan, keagamaan, dan kebutuhan social lainnya. Pelaksanaan dalam mendistribusikan lahan atau tanah harus saling koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah supaya tidak pendistribusian tanah diharuskan berkoordinasi dengan Pemerintah dan Pemerintah Daerah agar tidak ada insinde pemberian tanah kepada pihak yang tidak bersangkutan.

Definisi keperluan untuk infrastruktur negeri ialah jaminan bagi penyedia lahan atau tanah untuk

infrastruktur yang dilakukan bersama dengan Pemerintah Pusat ataupun Daerah dengan maksud untuk mendorong kemajuan ekonomi dan investasi untuk memulihkan perekonomian di Indonesia. Bank Tanah berkontribusi terhadap perkembangan ekonomi wilayah dengan mencadangkan dan menyediakan tanah. Mobilitas yang dilakukan oleh Bank Tanah dalam mencari tanah-tanah yang terlantar dan ingin memiliki tanah tersebut harus lebih bergerak aktif dari pihak swasta. Keuntungan dari mempunyai tanah terlebih dahulu yaitu Bank tanah dapat memiliki tanah dengan nilai yang murah maka pembiayaan untuk infrastruktur pun dapat ditekan lebih minim. Dalam rangka memajukan ekonomi dan investasi maka pendistribusian tanah untuk pemerintah pusat atau daerah harus menyesuaikan dengan proporsi perhitungan bisnis.

Pendistribusian tanah dalam rangka pemerataan ekonomi adalah menjamin tersedianya tanaah untuk strategi perintis, pembukaan dari terpicilnya suatu wilayah, infrastruktur pasar rakyat, pengembangan tempat tinggal warga yang berpenghasilan minim serta program-program lainnya. Pembukaan dari terpicilnya suatu wilayah yang memiliki sifat lokal yakni termasuk pada bagian dari infrastruktur pada area perdesaan dengan menitikberatkan pada pembangunan antar desa (Hakim, 2019). Sedangkan pembukaan dari terpicilnya suatu wilayah dalam cakupan yang lebih luas, strategis dan terjangkau yaitu di daerah perbatasan darat oleh negara tetangga.



Gambar 3 Sistem Pendistribusian Aset Tanah oleh Bank Tanah

Sistem pendistribusian aset tanah oleh Bank Tanah pada Gambar di atas termasuk kerangka dalam mendistribusikan lahan atau tanah pada umumnya. Kriteria pendistribusian tanah harus ditentukan langsung oleh Bank Tanah. Selanjutnya, menentukan peringkat prioritas pendistribusian terhadap jumlah sektor yang diperoleh dengan melewati berbagai macam masukan dari pihak lembaga serta pemerintah pusat atau daerah setempat. Dengan begitu nantinya akan bermanfaat agar terhindar jika suatu saat nanti terjadi problem maka tidak akan mengganggu kinerja Bank Tanah. Prosedur implementasi dalam mendistribusikan tanah harus berprinsip transparan untuk menghindari problem di masa mendatang.

Salah satu saran dalam pendistribusian lahan yaitu konsolidasi lahan dan reforma agrarian yang termasuk ke dalam Kementerian ATR/BPN. Pemberian lahan atau tanah yang akan difungsikan untuk kedua aktivitas diatas terdapat tahapan-tahapan telah ditetapkan dan berlaku untuk program Kementerian ATR/BPN. Landasan hukum yang dipakai pada konsolidasi lahan mengenai jaminan tersedianya tanah atau lahan yang berdasar pada PerMen ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2019 tentang konsolidasi tanah beserta atribut dan mekanismenya. Lalu untuk penyediaan tanah pada reforma agraria tercantum ke dalam PerPres No. 86 Tahun 2018 mengenai Reforma Agraria.

Dalam mendistribusikan tanah melalui kegiatan penyaluran tanah dapat ditunjukkan pada kegiatan redistribusi tanah dengan Kementerian ATR/BPN berlandaskan pada mekanisme mengenai redistribusi tanah. Secara operasional, Bank Tanah hanya beroperasi pada penyediaan tanah, namun untuk langkah-langkah pada kegiatan selain itu yang termasuk didalamnya terdapat koordinasi dengan pemerintah daerah dilaksanakan langsung oleh BPN setempat.

4. KESIMPULAN

Sejak zaman Khulafaur Rasyidin Umar Bin Khattab telah terjadi peristiwa jual beli tanah atau lahan yang diperuntukkan untuk umat islam. Tanah sangat dibutuhkan karena bertambahnya penduduk sehingga diperlukannya lembaga untuk mengelola tanah agar lebih produktif. Peran Bank Tanah dalam menyediakan tanah sangat penting karena menyangkut infrastruktur di Indonesia. Peranan tersebut diperkuat dengan dibentuknya badan khusus yang menangani pertanahan untuk memulihkan

perekonomian di Indonesia, sehingga dapat terhindar dari meningkatnya nilai tanah yang secara berlebihan akibat dari spekulasi oleh lembaga swasta di suatu wilayah kota selain itu, mempunyai rancangan dan potensi dalam menawar guna menerpakan tata ruang yang sesuai dengan rencana infrastruktur. Adapun fungsi dari Bank Tanah untuk memberikan jaminan penyediaan lahan atau tanah dengan tujuan memulihkan perekonomian di Indonesia melalui kegiatan pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah. Pada umumnya pengelolaan aset tanah difungsikan untuk infrastruktur perkantoran, sumber penghasilan, dan infrastruktur. Dalam kerja sama untuk memanfaatkan tanah atau lahan dengan investor diperkuat dengan mekanisme kerja sama yang didahului dengan perjanjian secara transparan. Setelah itu, pendistribusian tanah dapat dilakukan oleh Bank Tanah berlandaskan pada rancangan aktivitas, kriteria tentang objek tanah yang nantinya akan disebar dan mendapat tingkatan prioritas. Karena untuk meyakinkan bahwa sesuai dengan target yang telah ditentuka untuk menerima jaminan penyediaan tanah. Dalam melakukan pendistribusian tanah untuk penyediaan di berbagai macam kebutuhan infrastruktur harus berdasar pada pertimbangan masyarakat dan wilayah. Selanjutnya dalam tujuan investasi dan kemajuan ekonomi juga harus mempertimbangkannya dengan parameter bisnis.

Sehingga hasil penelitian tersebut dapat memberikan gambaran bahwa Bank Tanah dapat memberikan peranan penting terhadap pemulihan ekonomi di Indonesia. Melalui berbagai macam upaya yang telah dilakukan pemerintah agar ekonomi di Indonesia dapat bangkit kembali. Dengan hadirnya Bank Tanah, masyarakat diharapkan lebih mudah mendapatkan keadilan dalam memiliki hak katas tanah yang mereka miliki. Dengan begitu, mereka dapat memanfaatkan asset tanah yang mereka miliki untuk kebutuhan hidup di masa yang akan datang.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima Kasih kepada Kementerian ATR/BPN yang telah memberikan kesempatan untuk melaksanakan kegiatan magang di Kantor Pertanahan Kab. Sidoarjo. Terima Kasih juga kepada Prodi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sidoarjo atas banyak ilmu yang dan pengalaman, serta Ibu Fitri Nur Latifah sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan banyak arahan

dan masukan pada penulisan artikel ini. Serta kepada Bapak editor dan para peer-reviewers yang telah menelaah dan mereview *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*.

6. REFERENSI

- Abdullah, M. T. (2020) 'Model Public Private Partnership Penyediaan Infrastruktur Pelayanan Publik: Pengalaman Indonesia dan India', *Publik (Jurnal Ilmu Administrasi)*, 9(2), p. 102. doi: 10.31314/pjia.9.2.102-114.2020.
- Alexander, F. . (2011) *Land Banks and Land Banking*. Center for. Washington.
- Alfansyuri, E., Amri, S. and Farni, I. (2020) 'Analisa Ketersediaan Tanah (Land Banking) Untuk Perumahan Dan Pemukiman Dengan Sistem Informasi Geografis Di Kabupaten Tanah Datar', *Jurnal Ilmiah Rekayasa Sipil*, 17(1), pp. 96–105. doi: 10.30630/jirs.17.1.242.
- Annaningsih, S. . (2007) 'Penerapan konsep bank tanah dalam pembangunan tanah perkotaan', *Jurnal UNDIP tentang Masalah-masalah Hukum*, 36(4).
- Arnowo, H. (2021) 'Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan', *Jurnal Pertanahan*, 11(1), pp. 89–102. doi: 10.53686/jp.v11i1.22.
- Arrizal, N. and Wulandari, S. (2021) 'Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja', *Keadilan: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang*, 18(2), pp. 99–110. doi: 10.37090/keadilan.v18i2.307.
- Bahder, J. N. (2008) *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Budianta, A. (2010) 'Pengembangan wilayah perbatasan sebagai upaya pemerataan pembangunan wilayah di Indonesia', *Jurnal SMARTek*, 8(1), pp. 72–82. Available at: <http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/SMARTek/article/view/628/546>.
- Bukido, R., Lahilote, H. S. and Irwansyah, I. (2021) 'Pengawasan terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme', *Undang: Jurnal Hukum*, 4(1), pp. 191–211. doi: 10.22437/ujh.4.1.191-211.
- Flechner (1974) *Land Banking in the Control of Urban Development*. New York: Praeger Publishers.
- Ganindha, R. (2016) 'Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum', *Arena Hukum*, 9(3), pp. 442–462. doi: 10.21776/ub.arenahukum.2016.00903.8.
- Gielen, D.M., Salas, I.M. & Cuadrado, J. . (2017) 'International comparison of the changing dynamics of governance approaches to land development and their results for public value capture', *Cities*, 71, pp. 123–34.
- Hakim, A. L. (2019) 'Strategi Pengembangan Kawasan Perdesaan: Studi di Kabupaten Pandeglang', *Sawala: Jurnal Administrasi Negara*, 7(1), pp. 12–28. doi: 10.30656/sawala.v7i1.906.
- Hermawan, S. and Amirullah (2010) *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*. Malang: Media Nusa Creative.
- Limbong, B. (2013) *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Mochtar, H. (2013) 'Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan', *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18(2), pp. 127–135.
- Multazam, M. T. (2014) 'The Authority of Notary as Public Official in The Making of Land Deed and Auction Minutes Deed According to The Law Number 30 of 2004 on Notary', *Rechtsidee*, 1(2), pp. 147–162. doi: 10.21070/jjhr.v1i2.94.
- Mutia, C. L. (2004) 'Bank Tanah: Antara cita-cita dan utopia', *Lex Jurnalica*, 1(2), pp. 109–117.
- Noegroho, N. (2012) 'Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia untuk Pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan', *ComTech: Computer, Mathematics and Engineering Applications*, 3(2), p. 961. doi: 10.21512/comtech.v3i2.2329.
- Nurul, S. et al. (2019) 'Key criteria for land bank investment', *INTERNATIONAL JOURNAL OF REAL ESTATE STUDIES*, 13(1), pp. 1–18.
- Sonata, D. . (2014) 'Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum', *Fiat Justisia Jurnal*, 8(1), pp. 15–35.
- Zahra, F. Al (2017) 'Gagasan Pengaturan Bank Tanah untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara yang Berkeadilan', *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 3(2), pp. 92–101. doi: 10.21776/ub.jiap.2017.003.02.2.

Al Zahra, F. (2017) 'Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan', *Arena Hukum*, 10(3), pp. 357–384. doi: 10.21776/ub.arenahukum.2017.01003.2.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah beserta petunjuk dan teknis kegiatan

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria