

Perbandingan Bank Tanah dengan Manajemen Aset Negara Terkait Pertanahan

Roma Tua Situngkir¹, Nur Adhim²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; romatuasitungkir@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; nuradhim@gmail.com

Received: 10/04/2023

Revised: 30/06/2023

Accepted: 26/08/2023

Abstract

In the Land Sector, the Job Creation Law has issued regulations regarding the existence of a Land Bank in Indonesia. Based on article 1 paragraph (1) Government Regulation Number 64 of 2021 states that the Land Bank is a special agency (*sui generis*) formed by the central government which is given certain authority to regulate land. However, prior to the existence of the Land Bank Agency, there was the State Asset Management Institute, the State Asset Management Institute was motivated by the not fully optimal utilization of state assets related to idle state assets. The purpose of writing this journal is to review and analyze how comparisons to Land Banks and State Asset Management Institutions are related to land in Indonesia based on applicable laws. Normative juridical research approach method. The research procedure is descriptive qualitative analysis and the data source used is primary data through literature and statutory studies. The conclusions in this study, 1) the similarities between the Land Bank and the State Asset Management Institute 2) the differences between the Land Bank and the State Asset Management Institute

Keywords

Comparison of Land Laws; Land Banks; and State Asset Management Agencies

Corresponding Author

Roma Tua Situngkir

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; romatuasitungkir@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, sebagai tempat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, dan beternak. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan dalam kehidupan. Sebagai modal dasar yang amat penting, selanjutnya negara turut andil mengatur mengani tanah yang berada di dalam wilayah negara Indonesia. Pengaturan tanah oleh pemerintah selama ini hanya bertumpu pada peran sebagai pembuatan aturan mengenai pertanahan. Salah satu urgensi pembentukan bank tanah sebagai *land manager* adalah semakin terbatasnya tanah yang tersedia untuk berbagai keperluan pembangunan. 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. Oleh karena itu



pembentukan bank tanah sebagai badan khusus melalui Peraturan Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah merupakan peluang untuk memenuhi kebutuhan tanah secara efektif.

Pengelolaan tanah untuk berbagai kepentingan seperti tersebut di atas membutuhkan tata kelola asset yang baik. Bentuk Bank Tanah itu sendiri berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah adalah badan hukum dan kekayaan yang dimiliki terpisah dari kekayaan negara. Mengacu pada ketentuan tersebut, ruang gerak untuk operasional Bank Tanah menjadi fleksibel dan akuntabel. Konsekuensinya adalah perlu disiapkan peraturan turunan dari peraturan pemerintah tersebut yang akan memayungi secara umum proses bisnis dalam bank tanah.

Bank Tanah memiliki kewenangan khusus yaitu untuk menjamin ketersediaan tanah dalam tangkالا ekonomi berkeadilan dalam bentuk kepentingan umum, kepentingan social, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan agrarian, perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian tanah.

Sasaran target penyediaan tanah harus menjadi bagian dari perencanaan Bank Tanah yang telah dikooridnasikan dengan kementerian terkait. Masing-masing kepentingan penyediaan tanah tersebut memiliki karakteristik kegiatan yang berbeda sehingga dibutuhkan mekanisme penyaluran asset Bank Tanah. Secara spesifik target kegiatan distribusi asset tanah harus terkoordinasi dengan program pertanahan dan pembangunan sectoral dari kementiran/lembagan yang membidangnya.

Bank tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 ternyata mempunyai kewenangan dan fungsi yang sama dengan Lembaga Manajemen Aset Negara. Kedua Lembaga tersebut sebagai penyedia tanah untuk kepentingan pembangunan nasional. Lembaga Manajemen Aset Negara atau yang biasa disebut LMAN diresmikan pada tanggal 16 Desember 2015 dilatarbelakangi oleh pemanfaatan aset negara yang belum sepenuhnya optimal terkait aset-aset negara. Maka dari itu Lembaga ini mempunyai fungsi untuk pengoptimalan aset negara untuk mendukung pendanaan bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Diliat sejarah dan fungsi pembentukan badan bank tanah dan Lembaga Manajemen Aset Negara memiliki kesamaan yaitu untuk mengelolah lahan untuk pembangunan strategis nasional.

Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan bentuk karya tulis ilmiah ini dengan judul: "PERBANDINGAN BANK TANAH DENGAN MANAJEMEN ASET NEGARA TERKAIT PERTANAHAN"

2. METODE

Penelitian ini memiliki sifat deskriptif analitis, yakni penelitian yang didasarkan atas satu atau dua variable yang saling berhubungan dan didasarkan pada teori atau konsep yang bersifat umum yang

diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data dengan seperangkat data yang berbeda

Jenis penelitian yang dilakukan adalah menggunakan metode yuridis normative dan didukung oleh *field research* yang bersifat empiris guna memperkuat dan mendukung hasil dari penelitian tersebut. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk menemukan fakta agar dapat membuat deskripsi, gambar, atau lukisan yang sistematis tentang isu-isu yang penulis selidiki dengan menggambarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Syahrudin, 2022:3)

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan menggunakan Studi Kepustakaan. Sehingga dalam hal ini penulis menggunakan metode penelitian studi pustaka (*library research*) yaitu penelitian dilakukan menggunakan literatur-literatur sumber hukum, seperti peraturan-perundang-undangan, hasil penelitian, dan jurnal ilmiah yang berhubungan dengan objek penelitian ini seperti mengenai pembaharuan Agraria dan pengelolaan sumber Daya Alam, perundang-undangan No 11 tahun 2020 mengenai Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 mengenai Badan Bank Tanah, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 139/PMK.06/2020 Tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara, dan kedua sumber data berasal dari bahan data sekunder yang merupakan sumber penelitian yang digunakan untuk menganalisis dari bahan hukum primer (Sugiono, 2013).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perbedaan Antara Badan Bank Tanah Dengan Lembaga Manajemen Aset Negara

Perbedaan yang paling mendasar dari Badan Bank Tanah dengan Lembaga Manajemen Aset Negara adalah kementerian yang mengatur kedua Lembaga tersebut. Bank Tanah merupakan badan khusus yang mengelola tanah yang berada di bawah supervisi dari kementerian ATR/BPN yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Bank Tanah Menurut Limbong (2013) adalah sarana manajemen tanah bagian dalam pemanfaatan dan pelaksanaan tanah menjadi lebih berjalan (Limbong, 2013).

Sebelum hadirnya bank tanah sesuai pasal 125 UU No. 11 tahun 2020 Pengelolaan dan pemanfaatan tanah guna kepentingan umum dilakukan oleh LMAN (Lembaga Manajemen Aset Negara). LMAN adalah Lembaga yang dibentuk pada tahun 2015 yang berada dibawah kementerian keuangan Republik Indonesia khususnya pada direktorat jendral kekayaan Negara. LMAN dibentuk tahun 2015 dengan dikeluarkannya peraturan Menteri keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 219/PMK.01/2015 sebagai upaya optimalisasi manajemen aset negara dalam peningkatan manfaat ekonomi dan sosial untuk menggali potensi pengembalian aset dan penerimaan negara bukan pajak yang berfokus pada pelaksanaan pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik negara.

(kementerian Keuangan Republik Indonesia, n.d.)

Perbedaan selanjutnya yaitu Landasan pengaturan berdirinya Bank Tanah di Indonesia didasarkan pada pasal 33 UUD 1945 dan UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, didalam pasal 33 menyatakan bahwa “suatu akibat dari ayat (1) mengenai structural ekonomi berdasarkan prinsip kekeluargaan sedangkan ayat (2) membahas mengenai peran negara dalam mengelola kegiatan berhubungan dengan perekonomian untuk kehidupan hajat seluruh rakyat Indonesia. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bahwasanya Indonesia telah mengamanatkan peraturan perundang-undangan yang sebenarnya telah membahas bank tanah yaitu: (kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2015)

Pasal 33 ayat (2) yang menyatakan bahwa “bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara”. oleh karena itu dalam pasal tersebut membahas tentang hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Tanah merupakan kebutuhan hajat hidup orang banyak. Yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat maupun negara untuk kepentingan Bersama. karena pengaturan tanah berhubungan dengan pengaturan kesejahteraan masyarakat maka dari itu negara perlu untuk mengatur atau mengelola pengelolaan dan pemanfaatannya.(Nelly, 2015:109)

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 2 yang mengamanatkan adanya penguasa tanah yang disimpulkan perlunya suatu pengelola atau suatu badan yang dapat mengelola tanah negara sedangkan pasal 6 membahas mengenai adanya fungsi sosial tanah.

Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum memuat pengertian mengenai badan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dan hal tersebut merupakan kebutuhan dalam mempercepat proses pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 135 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 membentuk “Badan Bank Tanah yang diberikan kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan demi kepentingan umum. Kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agrarian”.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, PP tersebut keluar setelah disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, pemerintah mensahkan peraturan pemerintah yang membahas mengenai Badan bank tanah yang telah ditetapkan pada 29 April 2021. Peraturan tersebut memberi kekuasaan dan fungsi yang besar terkait pertanahan kepada Bank Tanah, mulai dari perencanaan hingga distribusi tanah dalam program reforma agraria. Dalam melaksanakan ketentuan dalam pasal 135 Undang-undang Nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja, diperlukan adanya penetapan peraturan pemerintah mengenai Bank Tanah ini.

Penerapan konsep Bank Tanah yang ada di Indonesia terlebih dahulu diselesaikan dengan hukum positif nasional. Hal ini diperlukan untuk menjauhi adanya ketidakselarasan yang terjadi antara peraturan perundang-undangan yang ada dengan hukum agraria yang saling berkaitan. Konsep Bank Tanah tidak dapat berjalan secara sepihak. Hukum Agraria Indonesia telah memiliki dasar hukum keagrariannya yaitu UUPA dan berbagai kebijakan pertanahan yaitu Aspek pertanahan yang menjadi substansi kebijakan pertanahan terdiri dari Aspek hukum. Aspek hukum adalah suatu Lembaga yang mengawasi dan mengikut campur suatu permasalahan mengenai perdataan tentang tanah sedangkan Landasan pengaturan berdirinya Lembaga Manajemen Aset Negara di Indonesia didasarkan pada dikeluarkannya peraturan Menteri keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 219/PMK.01/2015 sebagai upaya optimalisasi manajemen aset negara dalam peningkatan manfaat ekonomi dan sosial untuk menggali potensi pengembalian aset dan penerimaan negara bukan pajak yang berfokus pada pelaksanaan pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik negara.

Setelah dikeluarkannya peraturan Menteri tersebut terdapat 2 peraturan Kembali yang mengatur mengenai Lembaga Manajemen Aset Negara yaitu: Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2020 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Widodo & Musthofa, 2022)

Perbedaan selanjutnya yaitu dari sejarah lahir adanya Badan Bank Tanah dengan LMAN atau Lembaga Manajemen Aset Negara, Bank Tanah muncul dikarenakan Terdapat masalah ketimpangan kepemilikan atas tanah yang membuat tanah dijadikan alat komoditas yang diperjualbelikan dan membuat harga tanah yang tidak terkendali atau tidak sesuai dengan dasar penjualan tanah, lahan pertanian untuk pangan yang semakin menipis dikarenakan kebutuhan tanah yang akan masyarakat untuk tempat tinggal yang tinggi dan kebutuhan hidup yang tinggi juga. Kebutuhan akan tanah dalam program pemerintah melalui proyek strategis nasional yang semakin meningkat.

Terlihat distribusi tanah untuk mengurangi ketimpangan pemilik tanah yang sudah dicadangkan dalam Bank Tanah dapat didistribusikan kepada masyarakat salah satunya untuk memenuhi kebutuhan tanah tempat tinggal. Adanya Bank Tanah, Lembaga tersebut mengelola tanah terlantar agar menjadi tanah yang produktif untuk kepentingan umum. Maka dari itu adanya bentuk Bank Tanah dapat mewujudkan pengelolaan tanah yang baik untuk menggunakan tanah terlantar menjadi tanah produktif demi kepentingan Bersama (Ridwan, 2016).

Maka dari itu adanya Bank Tanah dapat dijadikan alat atau badan untuk mendukung adanya pelaksanaan kebijakan pertanahan serta mendukung tercapainya pembangunan. maka dari itu adanya Peraturan pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 membentuk Badan Bank Tanah yang merupakan badan

Hukum Indonesia yang bertanggung jawab kepada presiden melalui komite. Bank Tanah tidak semata-mata mencari untung tetapi lebih bersifat pengelola pertanahan dari segi pengatur harga tanah dan mendukung pelaksanaan atau penerapan Rencana Tata Ruang. Bank tanah merupakan pengadaan tanah secara tertata terhadap lahan yang belum dikembangkan atau ditingkatkan seperti, lahan terlantar atau yang ditinggalkan yang dianggap mempunyai upaya untuk pengembangan. Pada perspektif praktis, dengan adanya bank tanah pemerintah akan lebih bebas ketika memenuhi kewajiban hukum yang ada yaitu menyediakan papan, konkretnya adalah untuk menyediakan hunian rakyat. Dengan demikian, Bank Tanah mendukung tugas pemerintah dalam pengelolaan, penyediaan dan pengendalian harga tanah yang ada. Maka dari itu dengan lahirnya Bank Tanah merupakan Langkah yang tepat untuk mewujudkan kemakmuran rakyat .

Sedangkan sejarah lahir adanya Lembaga manajemen aset negara yang biasa disebut LMAN, Lembaga Manajemen Aset Negara lahir dikarenakan Pengelolaan aset negara memiliki dinamika yang menantang Di awal pembentukan Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), mandat utama yang diberikan adalah sebagai operator Pengelola Barang dalam mengoptimalkan aset negara yang dianggap belum terutilisasi secara optimal (*underutilized*) dan yang tidak digunakan/dimanfaatkan atau mangkrak (*idle*). Aset yang belum teroptimalkan tersebut di antaranya adalah: (kementerian Keuangan Republik Indonesia, n.d.)

- a. Aset idle pada Kementerian/Lembaga (K/L) yang sudah dan/atau akan diserahkan kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) selaku Pengelola Barang;
- b. Aset yang akan dipertukarkan akan tetapi masih menunggu persetujuan Menteri Keuangan, eks aset PT Pertamina;
- c. Sebagian eks aset Kontraktor Kontrak Kerja Sama (KKKS);
- d. Eks aset Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
- e. Eks aset Perusahaan Pengelola Aset (PPA); dan
- f. Aset Hak Tanggungan Bank Indonesia (HTBI).

Aset negara idle atau aset *underutilized* mengakibatkan hilangkan potensi manfaat (*opportunity loss*) yang menjadi beban negara. Besaran potensi manfaat, baik manfaat finansial dan non finansial yang dapat diperoleh apabila aset tersebut berhasil dimanfaatkan, diinvestasikan, maupun ditukar (*asset swap*) dengan prinsip *highest and best use*, adalah cukup signifikan. Selain *opportunity loss*, pengelolaan aset idle juga menimbulkan *double inefficiency* karena masih dialokasikan dan dibebankan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/D) berupa biaya pemeliharaan dan perawatan serta pengadaan aset baru penunjang pelaksanaan tugas sehari-hari pemerintah. Dalam hal semakin bertambah jumlah aset idle, maka semakin tidak efisien dan tidak optimalnya Pemerintah dalam pengelolaan aset. Hal ini menjadi salah satu sisi kinerja Pemerintah,

dalam hal ini Kementerian Keuangan, yang perlu dilakukan perbaikan (kementerian Keuangan Republik Indonesia, n.d.).

Dalam melaksanakan optimalisasi aset, terdapat 2 (dua) jenis tantangan utama yaitu regulatory constraint dan institutional constraint. Dari sisi regulatory constraint, koridor hukum pengelolaan kekayaan negara didesain agar sistem pengendalian internal pengelolaan barang milik negara menjadi perisai yang kuat untuk menjaga negara dari kehilangan aset-asetnya. Hal ini menjadi rintangan dalam upaya mengoptimalkan aset secara efektif karena manajemen properti memerlukan ruang gerak yang lebih luas untuk berbagai terobosan dan fleksibilitas, sementara tata kelola instansi pemerintah didesain untuk mengedepankan prudensialitas dan mekanisme birokrasi. Sedangkan dari sisi institutional constraint, terjadi karena karakteristik, budaya birokrasi, serta kompetensi SDM yang bersifat generalis dan tidak didesain untuk menjadi unit yang responsif, fleksibel, otonom dalam mengelola aset, serta memiliki tenaga ahli spesialis yang bernaluri bisnis. Selain itu, sampai dengan saat ini belum ada unit yang ditugaskan secara khusus untuk mengelola aset idle layaknya sebuah entitas property management (kementerian Keuangan Republik Indonesia, n.d.)

Oleh karena itu, telah dilakukan suatu inisiasi untuk mengatasi keadaan tersebut dengan pendirian sebuah badan layanan umum (BLU) yang melaksanakan fungsi pengelolaan aset idle dan aset potensi, yang selanjutnya disebut Lembaga Manajemen Aset Negara atau LMAN. Bisnis utama LMAN pada awal pendiriannya adalah pengelolaan Barang Milik Negara (BMN), utamanya melaksanakan pendayagunaan dan pemindahtanganan BMN yang difokuskan pada pengelolaan properti negara dan jasa konsultasi asset solution atas pengelolaan aset negara. Kemudian, LMAN menerima tambahan mandat baru yaitu pelaksanaan landfunding sehingga secara keseluruhan mandat LMAN meliputi pengelolaan properti negara, penyediaan jasa konsultasi/advisori terkait pengelolaan properti negara, dan pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah proyek-proyek yang tergabung dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) (Setyowati, 2019:1160).

3.2. Persamaan Antara Badan Bank Tanah Dengan Lembaga Manajemen Aset Negara

Dari Segi persamaan, Badan Bank Tanah dengan Lembaga Manajemen Aset Negara memiliki kesamaan yaitu berikaitan dengan fungsinya, untuk mengelola atau mengatur pembentukan lahan atau tanah untuk mendukung proyek strategis nasional yang sudah dibentuk oleh pemerintah, Kebutuhan akan tanah dalam program pemerintah melalui proyek strategis nasional yang semakin meningkat. Pendanaan ditunjukkan untuk pengadaan tanah bagi proyek strategis nasional dalam Lembaga Manajemen Aset Negara dilaksanakan oleh Badan Bank Tanah. Dalam Hal Distribusi tanah untuk itu Badan Bank Tanah dengan Lembaga Manajemen Negara sama-sama untuk mengurangi ketimpangan pemilik tanah.

Dalam Peraturan pemerintah nomor 64 tahun 2021 tentang badan bank tanah pasal 3 Bank Tanah memiliki fungsi yaitu : (Arnowo, 2022:3078)

- a. perencanaan, meliputi rencana jangka Panjang adalah perencanaan kegiatan untuk jangka waktu 25 Tahun. rencana jangka menengah adalah perencanaan kegiatan untuk jangka waktu 5 Tahun, rencana tahunan adalah perencanaan untuk jangka waktu 1 tahun perencanaan yang dimaksud merupakan perencanaan pembangunan untuk jangka menengah nasional dan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh Badan Pelaksana setelah mendapat persetujuan dari komite.
- b. perolehan tanah, dapat berasal dari penetapan pemerintah dan pihak lain, perolehan tanah merupakan hasil dari penetapan pemerintah atau tanah dari pihak lain yang berasal dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), badan usaha milik daerah (BUMD), badan usaha, badan hukum dan masyarakat. yang dimaksud berasal dari tanah hasil penetapan pemerintah, perolehan tanah dari pihak lain dilakukan berdasar proses pembelian, penerimaan hibah atau sumbangan sejenis, tukar menukar, pelepasan hak dan perolehan bentuk lainnya yang sah.
- c. pengadaan tanah, dilakukan berdasarkan mekanisme proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung.
- d. pengelolaan tanah, pengelolaan tanah yang dimaksud berdasarkan beberapa kegiatan yaitu pengembangan tanah, pemeliharaan dan pengamanan tanah dan pengendalian tanah. Pengembangan tanah dalam kegiatan yang dimaksud meliputi penyiapan untuk beberapa kegiatan yaitu: 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.
- e. Kegiatan pengembangan tanah dapat berbentuk pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur Kawasan industri, Kawasan pariwisata, pertanian, perkebunan, Kawasan ekonomi khusus, Kawasan ekonomi lainnya dan bentuk pembangunan lainnya yang mendorong kegiatan pembentukan bank tanah. Pembangunan tersebut dilaksanakan oleh Lembaga Bank Tanah dengan bekerjasama dengan Lembaga-lembaga lainnya seperti pemerintah pusat atau pemerintah daerah dan dengan pihak lain yang berdasarkan kesesuaian rencana tata ruang.
- f. pemanfaatan tanah, pemanfaatan tanah dilakukan berdasarkan Kerjasama pemanfaatan dengan pihak ataupun Lembaga lain. Kerjasama yang dimaksud pemanfaatan tanah dengan pihak lain yaitu berupa jual beli, sewa, kerja sama usaha, hibah, tukar menukar dan bentuk lain yang telah disepakati Bersama. Dalam pelaksanaan pemanfaatan tanah memperhatikan asas kemanfaatan dan asas prioritas.

- g. pendistribusian tanah, berupa penyediaan dan pembagian tanah yang ditujukan kepada kementerian, pemerintah daerah, organisasi sosial dan keagamaan dan masyarakat yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Dalam pasal 126 Undang-Undang Cipta Kerja membahas mengenai fungsi dan tugas tersebut bank tanah menjamin adanya ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan meliputi: (Erdiana, 2021:935)

a. Kepentingan umum, meliputi:

- 1) pertanahan dan keamanan nasional
- 2) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api
- 3) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya
- 4) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal
- 5) Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi
- 6) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik
- 7) Jaringan telekomunikasi dan informatika
- 8) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah serta pengelolaan limbah
- 9) Pembangunan produksi dan jaringan air bersih
- 10) Rumah sakit
- 11) Fasilitas keselamatan umum
- 12) Pemakaman umum
- 13) Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau public
- 14) Cagar alam dan cagar budaya
- 15) Kantor pemerintah pusat, pemerintah daerah atau desa
- 16) Penataan permukiman kumuh perkotaan dan konsolidasi tanah beserta perumahan untuk kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah
- 17) Prasarana sekolah
- 18) Prasarana olahraga
- 19) Kepentingan pembangunan nasional
- 20) Pemerataan ekonomi
- 21) Konsolidasi lahan
- 22) Reforma agraria

- b. Kepentingan sosial, jaminan penyediaan tanah untuk kepentingan Pendidikan, peribadatan, olahraga, budaya, penghijauan, konservasi, dan kepentingan sosial dan masyarakat lainnya.

- c. Kepentingan pembangunan nasional, jaminan penyediaan tanah untuk pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam rangka mendukung peningkatan ekonomi dan investasi.
- d. Pemerataan ekonomi, jaminan penyediaan tanah untuk program pionir, pembukaan isolasi wilayah, pembangunan pasar rakyat, pengembangan rumah masyarakat berpenghasilan rendah dan program pemerataan ekonomi lainnya.
- e. Konsolidasi lahan, jaminan penyediaan tanah dalam rangka penataan Kawasan untuk meningkatkan kualitas lingkungan serta untuk efisiensi dan optimalisasi pembangunan.
- f. Reforma agraria, jaminan penyediaan tanah dalam rangka redistribusi tanah. Ketersediaan tanah untuk reforma agrarian paling sedikit 30% dari yang diperuntukkan bank tanah.”

Menurut Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 54/PMK.01/2017 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Lembaga Manajemen Aset Negara Tugas dari LMAN adalah sebagai berikut: (Fajar, 2022: 84)

- a. Pelayanan pengembangan usaha, analisis pasar properti, pengembangan strategi bisnis jasa penilaian, dan konsultasi manajemen aset;
- b. Penelitian di bidang properti;
- c. Pemanfaatan dalam bentuk pendayagunaan dan kerjasama operasional aset negara termasuk pinjam pakai;
- d. Pemindahtanganan;
- e. Pelaporan, monitoring, dan evaluasi manajemen aset negara;
- f. Pengadaan, konstruksi, pengamanan, pemeliharaan, pengurusan perizinan, pendokumentasian, publikasi, pemasaran, dan penanganan hukum;
- g. Penyusunan perjanjian; dan
- h. Perencanaan kebutuhan dan pengembangan lahan atau tanah serta pengelolaan dana investasi pemerintah, termasuk pendanaan pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Prinsip dasar pembentukan Badan Bank Tanah dengan Lembaga Manajemen Aset Negara sebagai berikut: (Edwinar, 2023:85)

- a. Bahwa pelaksanaan kegiatan bank tanah di perkotaan di arahkan atau ditujukan untuk upaya mengonsolidasi tanah sebagai kekayaan negara Indonesia untuk mencapai kesejahteraan rakyat. Hal ini dimaksudkan bahwa tanah yang merupakan kekayaan bangsa harus dapat dimanfaatkan seadil-adilnya dengan mengoptimalkan guna mencapai tujuan bersama yaitu peningkatan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh demi kepentingan Bersama.

- b. Untuk mewujudkan Lembaga pertanahan yang kuat maka dari pemerintah memiliki kewenangan dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah serta pemeliharaan tanah yang ada
- c. Badan Bank tanah dapat memberikan suatu jaminan adanya kesediaan tanah untuk peningkatan daya guna maupun hasil guna dalam pemanfaatan tanah serta mempertimbangkan adanya kondisi fisik lahan dan keseimbangan distribusi dengan menyelaraskan kepentingan individu, masyarakat.pemerintah maupun swasta yang memperhatikan adanya fungsi sosial tanah.
- d. Dapat dilakukannya melibatkan pemilik tanah dan Lembaga badan bank tanah agar kegiatan bank tanah dapat tercapai pemanfaatan tanah yang sesuai dan dapat meningkatkan kesejahteraan pemilik tanah.

Persamaan selanjutnya yaitu Badan Bank Tanah dengan Lembaga Manajemen Aset Negara memiliki pula kesamaan dalam tugasnya yaitu: pengadaan, pengamanan, pemeliharaan, pengurusan perizinan, pendokumentasian, publikasi, pemasaran, dan penanganan hukum. Serta dalam hal terkait perencanaan dan pengembangan lahan atau tanah serta pengelolaan dana investasi pemerintah, termasuk pendanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek strategis nasional. Aset-aset yang dikelola salah satunya adalah aset hasil pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional.(Wahyudi, 2023:48)

Konsep Kemanfaatan yang ada bahwa, manfaat badan bank tanah dan lembaga manajemen aset negara dapat digunakan untuk kesejahteraan rakyat tidak bisa dipungkiri, telah banyak hasil penelitian dan analisis yang mengetahui bahwa bank tanah dan lembaga manajemen aset negara mempunyai kontribusi dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat. maka praktik bank tanah dan lembaga manajemen aset negara di Indonesia akan berjalan sesuai fungsinya berdasarkan peraturan yang ada.

4. KESIMPULAN

Perbedaan Antara Badan Bank Tanah dengan Lembaga Manajemen Aset Negara sebagai berikut :

a.) Bank Tanah:

Kementrian yang mengatur ialah Kementrian Agraria ATR/BPN, Regulasi yang mengatur bank tanah yaitu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dalam Pasal 135 dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

b.) Lembaga Manajemen Aset Negara:

Kementrian yang mnegatur ialah kementiran keuangan Republik Indonesia khususnya pada direktora jendral kekayaan Negara, Regulasi yang mengaturnya yakni adanya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 219/PMK.01/2015. Setelah dikeluarkannya

peraturan Menteri tersebut terdapat 2 peraturan kembali yang mengatur mengenai Lembaga manajemen Aset Negara yaitu, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2020 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Persamaan Antara Badan Bank Tanah dengan Lembaga Manajemen Aset Negara dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

a.) Bank Tanah dan Lembaga Manajemen Aset Negara

Melihat dari segi dibentuknya 2 lembaga ini dimaksudkan untuk mengatur pembentukan lahan atau tanah untuk mendukung proyek strategis nasional yang sudah dibentuk oleh pemerintah, Kebutuhan akan tanah dalam program pemerintah melalui proyek strategis nasional yang semakin meningkat Dalam Hal Distribusi tanah untuk itu Badan Bank Tanah dengan Lembaga Manajemen Negara sama-sama untuk mengurangi ketimpangan pemilik tanah, dan dari kewenagnanya tugasnya yaitu: pengadaan, pengamanan, pemeliharaan, pengurusan perizinan, pendokumentasian, publikasi, pemasaran, dan penanganan hukum. Serta dalam hal terkait perencanaan dan pengembangan lahan atau tanah serta pengelolaan dana investasi pemerintah, termasuk pendanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek strategis nasional. Aset-aset yang dikelola salah satunya adalah aset hasil pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional.

REFERENSI

- Chandra, saputra. (2021). Implikasi peralihan kewenangan izin pemanfaatan tanah berorientasi kepastian hukum. *De Jure Critical Laws Journal*, 2, 62–75.
- Della Edwinar, Lukman Hakim, Sirajuddin (2023), Pengarutan dan Pengelolaan Aset Tanah Negara dengan Lahirnya Badan Bank Tanah, *Legal Spirit*, 7(1) Agustus
- Fajar (2022), Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, 1 (1), Agustus
- Hadi Arnowo (2022), Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah, *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(9), Februari
- Hardani. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif&Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group Yogyakarta.
- kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2015). MENGENAL BANK TANAH/LAND BANKING SEBAGAI ALTERNATIF MANAJEMEN PERTANAHAN. Retrieved from 05 Agustus website: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAH/LAND-BANKING-SEBAGAI-ALTERNATIF-MANAJEMEN-PERTANAHAN.html>

- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (n.d.). LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA. Retrieved from <https://blu-djpb.kemenkeu.go.id/index.php?r=publication/blu/view&id=153>
- Mujiburohman, D. A. (2019). *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. In STPN Press.
- Nila Ediana, Budi Santoso, Mujiono (2021), Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja, *NOTARIUS*, 14(2), Juli
- Pinangkaan, Nelly (2015), Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia, *Lex Administratum*, 3(5), Juli, , 109
- Ridwan. (2016). Management of Abandoned Land in the Perspective of Islamic Law and National Law of Land. *Jurnal Al-Ihkam*,. 11 (9), Juli
- Situngkir, R. T., & Artati, S. U. I. (2022). Perbandingan Pengaturan Bank Tanah Di Negara Indonesia Dan Belanda. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(3), 501–510. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i3.13821>
- Tirtakoesoemah, A. J., & Arafat, M. R. (2019). Penerapan Teori Perlindungan Hukum Terhadap Hak Cipta Atas Penyiaran. *Pena Justisia*, 18(1), Januari, 1-14.
- Tri Setyowati, Katharina, Nurlaila Fajarwati (2019), Peningkatan Kompetensi Kreatif Kaboratorium Manajemen Aset Politeknik Negeri Bandung sebaga Unit Usaha Bidang Pengelolaan Aset, *Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar*, 10(1), Agustus
- Wahyudi (2023), Kedudukan Hukum Tukar Menukar Tanah Aset Desa Bagi Kepentingan Strategis Nasional, *Journal of Administration Law*, 4(1), Febuari
- Widodo, M. F. S., & Musthofa, M. A. A. (2022). Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, 1(1), 69–84. <https://doi.org/10.30762/vjhtn.v1i1.163>

