



## Pembentukan Bank Tanah Dalam Rangka Tersedianya Tanah Untuk Pembangunan Guna Kepentingan Umum Di Indonesia

Raden Rafika Dwinanda Kirana<sup>1✉</sup>, Widodo Suryandono<sup>2</sup>, Pieter Everhardus Latumeten<sup>3</sup>

Universitas Indonesia

Email: [ppatmuslimah@gmail.com](mailto:ppatmuslimah@gmail.com)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Permasalahan tanah yang tidak termanfaatkan dan diambil alih oleh spekulasi tanah menjadi kendala dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah merancang peraturan tentang bank tanah. Penelitian ini membahas mekanisme pembentukan bank tanah di Indonesia menurut rancangan peraturan tersebut dan proses distribusi tanah bila bank tanah sudah terbentuk. Berdasarkan penelitian, mekanisme pembentukan bank tanah di Indonesia dilakukan dengan membentuk lembaga Batanas yang bertujuan untuk pengelolaan, penyediaan dan pendistribusian tanah secara terpadu. Batanas berbentuk Badan Layanan Umum yang berperan dalam pembangunan, pemerataan ekonomi dan kepentingan umum atau fungsi sosial. Proses distribusi tanah dilakukan oleh pemerintah dan digunakan untuk kepentingan umum. Proses distribusi dilakukan dengan inventarisasi dan identifikasi obyek tanah, termasuk apakah tanah tersebut bebas konflik atau tidak, baik horizontal atau vertikal. Setelah itu, dilakukan inventarisasi dan identifikasi subyek, yaitu orang atau kelompok yang sangat membutuhkan tanah dengan kriteria tertentu yang telah ditetapkan. Kemudian dilakukan sinkronisasi luas tanah dan jumlah subyek, dan ditentukan berapa masing-masing yang diperoleh oleh subyek. Terakhir, dilakukan identifikasi alas hak. Dalam kesimpulannya, bank tanah diharapkan dapat membantu mengatasi permasalahan tanah yang tidak termanfaatkan dan mengurangi tindakan spekulasi tanah. Proses distribusi tanah harus dilakukan secara transparan dan adil untuk mewujudkan kepentingan umum dan fungsi sosial tanah. Diharapkan pemerintah dapat segera melaksanakan rancangan peraturan tentang bank tanah untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Kata Kunci: *Bank Tanah, Kepentingan Umum, Rancangan Peraturan Pemerintah*

## Abstract

The issue of unused land in Indonesia that is taken over by land speculators has become a challenge in infrastructure development. To address this issue, the government has designed regulations regarding land banks. This study discusses the mechanism of establishing land banks in Indonesia according to the proposed regulations and the land distribution process when the land bank is formed. Based on the study, the mechanism of establishing land banks in Indonesia is carried out by forming the Batanas institution, which aims to manage, provide, and distribute land in an integrated manner. Batanas takes the form of a Public Service Agency that plays a role in development, economic equality, and public interest or social function. Land distribution is carried out by the government and used for public interest. The distribution process is carried out through inventory and identification of land objects, including whether the land is free from conflict or not, both horizontally and vertically. After that, inventory and identification of subjects are carried out, namely individuals or groups who are in dire need of land with certain criteria that have been established. Then, the land area and number of subjects are synchronized, and the amount obtained by each subject is determined. Finally, the identification of the right of ownership is carried out. In conclusion, it is expected that land banks can help solve the issue of unused land and reduce land speculation. The land distribution process must be carried out transparently and fairly to achieve public interest and social function of the land. It is hoped that the government can immediately implement the proposed regulations regarding land banks to optimize land utilization in Indonesia.

Keywords: *Land Bank, Public Interest, Government Regulation Draft*

## PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional harus dimanfaatkan seluas-luasnya untuk peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Indonesia. Oleh karena itu perlu adanya pengelolaan tanah secara terpadu dalam perencanaan, penggunaan, dan pemanfaatannya (Long, 2022). Tujuannya adalah untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan guna memberikan pelayanan publik bagi kepentingan umum.

Pembangunan berkelanjutan adalah kewajiban Pemerintah sebagai penyelenggara Negara dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (Hidayat, 2022). Untuk itu, berbagai ikhtiar dilakukan untuk memastikan pembangunan berjalan sehingga pertumbuhan ekonomi meningkat dan masyarakat semakin sejahtera. Salah satu sumber utama kesejahteraan masyarakat di Negara Indonesia adalah tanah.

Tanah memiliki fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Karena kesediaan tanah relatif tetap sementara

kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah. Konstitusi telah memberikan pengaturan yang jelas mengenai pertanahan di Indonesia. Ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3), "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dengan demikian jelas bahwa kekuasaan yang diberikan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ada pada Negara, dan untuk itu Negara wajib mengatur kepemilikan dan memimpin penggunaannya (Elayah & Fentiman, 2023). Tujuannya adalah agar semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan Bangsa Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam pengaturan bidang pertanahan, hak penguasaan negara tersebut juga diatur lebih lanjut dan ditegaskan kembali. Di dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA).

Dalam rangka mewujudkan tanah untuk keadilan dan kesejahteraan rakyat, politik arah kebijakan pertanahan didasarkan pada (empat) 4 prinsip, yaitu:

1. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan melahirkan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat.
2. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dalam kaitannya dengan pemanfaatan, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah.
3. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata dalam menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi akan datang ke sumber-sumber ekonomi masyarakat tanah.
4. Pertanahan harus berkontribusi secara nyata dalam menciptakan tatanan kehidupan bersama secara harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa dan konflik pertanahan di seluruh tanah air dan menata sistem pengelolaan yang tidak lagi melahirkan konflik dan sengketa di kemudian hari.

Kewenangan tersebut merupakan landasan pokok untuk mewujudkan cita-cita pembangunan nasional, yaitu mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur (Kaban, 2022). Dalam perannya sebagai regulator, Pemerintah kemudian menetapkan prioritas dan arahan pembangunan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN). Beberapa isu strategis yang diangkat di dalam RPJMN tahun 2015-2019 terkait dengan permasalahan tanah,

seperti: (i) Kepastian Hukum Hak Atas Tanah; (ii) Ketimpangan Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (P4T) serta Kesejahteraan Masyarakat; (iii) Peningkatan Pelayanan Pertanahan; dan (iv) Penyediaan Lahan Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.

Salah satu usul yang mengemuka dalam rangka konsep pembaruan agraria terkait dengan penyediaan lahan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, adalah pembentukan Bank Tanah (Land Banking). Pada dasarnya, Bank Tanah merupakan lembaga yang menampung mengenai tanah-tanah khusus yang nantinya akan dire distribusikan untuk kepentingan umum, konsepnya adalah untuk menyelesaikan permasalahan kurangnya persediaan tanah yang disebabkan oleh rumitnya perolehan tanah untuk pembangunan (Roestamy et al., 2022). Di Negara Indonesia yang begitu luas ini, masih terdapat banyak sekali tanah yang ditelantarkan begitu saja dan tidak jelas pemanfaatannya. Tanah-tanah terlantar tersebut cenderung dimanfaatkan hanya sebagai objek spekulasi dan investasi. Hal ini kemudian menyebabkan ketersediaan tanah tidak dapat memenuhi tingkat permintaan tanah untuk pembangunan terus meningkat. Harga dan nilai tanah pun menjadi terus meningkat secara tidak wajar dan tidak terkendali dari tahun ke tahun. Jika kondisi ini tidak cepat diantisipasi dan ditangani dengan perencanaan dan manajemen yang baik, maka berbagai macam problematika yang lebih serius dari segala sektor akan semakin bermunculan. Jika permasalahan ini terus dibiarkan, maka akan menjadi permasalahan serius bagi pembangunan yang pada gilirannya akan menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan.

Masalah pengadaan tanah merupakan masalah yang selalu muncul dalam kegiatan-kegiatan pembangunan. Permasalahannya adalah kerap munculnya spekulasi tanah yang mengambil keuntungan dalam proyek pembangunan infrastruktur. Ketika proyek pembangunan diumumkan sebelum pembebasan tanah dilakukan, ada kecenderungan bahwa harga tanah di lokasi pembangunan akan naik secara signifikan. Hal tersebut dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang ingin mengeruk keuntungan dari pembebasan tanah sebanyak-banyaknya. Akibatnya, proses pembebasan tanah pun menjadi terhalang sulit karena pemerintah tidak bisa memenuhi permintaan harga tanah yang harganya sudah terlanjur naik. Pada akhirnya hal tersebut menyebabkan proyek pembangunan menjadi sulit dilaksanakan, dan bahkan gagal atau terbengkalai sama sekali.

Bank tanah bukanlah konsep baru dalam kebijakan pertanahan. Konsep ini sebetulnya telah diterapkan di berbagai negara sejak lama. Bank Tanah pada hakikatnya merupakan suatu proses pembelian tanah dan properti kemudian menyimpannya untuk keperluan di masa mendatang. Dengan demikian, pemerintah dapat mengontrol harga tanah dalam

batas yang wajar dengan tujuan untuk pembangunan dan perumahan rakyat. Hal tersebut juga menyebabkan harga tanah bisa terlepas dari mekanisme pasar yang diakibatkan pembangunan perumahan swasta. Pada akhirnya hal ini akan meminimalisir atau bahkan menghilangkan aksi spekulasi yang dilakukan di pasar properti.

Dengan adanya bank tanah pemerintah akan lebih leluasa untuk menyediakan tanah bagi proyek pembangunan, termasuk perumahan rakyat dan pembangunan infrastruktur lainnya. Dengan demikian, dalam rangka penyempurnaan kebijakan reformasi agraria, khususnya pembentukan Bank Tanah, maka perlu dilakukan pengkajian lebih dalam mengenai sejauh mana perangkat kebijakan di Indonesia yang mengatur tentang Bank Tanah, termasuk pedoman tata kelolanya. Di samping itu, perlu dikaji lebih jauh bagaimana strategi untuk menyiapkan pembentukan lembaga yang akan melakukan tugas dan fungsi Bank Tanah dengan baik di Negara Indonesia.

## METODE PENELITIAN

Penelitian berjenis studi pustaka dengan pola sistematika pembahasan yuridis normative. Penelitian mengaplikasikan tiga bahan penelitian, yaitu bahan penelitian primer, bahan penelitian sekunder dan bahan penelitian tersier. Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data kepustakaan atau library research. Analisis dilakukan secara sistematis terhadap data yang telah dikelompokkan berdasarkan pertimbangan tertentu. Setelah itu akan diuraikan, dijelaskan dan dikelompokkan sesuai dengan urutan yang ada dalam rumusan masalah. Data kemudian dijelaskan secara deduktif sesuai dengan kebutuhan analisis penelitian yang dibuat berdasarkan perspektif yang peneliti gunakan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Mekanisme Pembentukan Bank Tanah Di Indonesia Menurut Rancangan Peraturan Presiden Tentang Bank Tanah

Bank Tanah atau biasa disebut dengan land banking adalah suatu konsep untuk menyelesaikan kompleksitas permasalahan terbatasnya lahan untuk pembangunan bagi kepentingan umum (Sleipness et al., 2022). Bank Tanah hadir sebagai suatu lembaga yang dibentuk secara khusus untuk mempromosikan revitalisasi (penghidupan kembali) lingkungan dari property, khususnya untuk penataan kembali pemilikan dan penggunaan kembali perumahan dan pemukiman di perkotaan. Selain itu, bank tanah juga berperan

dalam melaksanakan pembangunan yang mengarah ke sebuah industry atau komersial sebagai penerapan dari kewenangan bank tanah.

Secara umum, bank tanah atau land banking pada dasarnya ditujukan sebagai kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari. Tanah-tanah yang ada di masyarakat terutama tanah yang ditelantarkan dan tanah negara yang belum digunakan dihimpun dan dikembangkan untuk kemudian didistribusikan kembali sesuai dengan rencana penggunaan tanah (Botticini et al., 2022). Dengan demikian, bank tanah juga berperan dalam melakukan inventarisasi dan manajemen pertanahan.

Dengan demikian, bank tanah merupakan suatu bentuk pengadaan tanah yang dilakukan dengan cara akuisisi secara sistematis terhadap tanah yang belum dikembangkan, tanah terlantar, atau tanah kosong untuk selanjutnya dikembangkan dan dioptimalkan penggunaannya sehingga memberikan manfaat bagi masyarakat. Bentuk pengadaan tanah ini dilakukan oleh Pemerintah dalam rangka melaksanakan kebijakan tanah publik.

Secara umum, Peraturan pelaksanaan atau landasan yuridis secara berturut-turut yang digunakan dalam pengadaan tanah diantaranya adalah (Supriadi, 2023):

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta;
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah.

Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan, ketiga peraturan di atas dicabut dengan (Supriadi, 2023):

- a. Keppres No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Keppres ini telah dicabut);
- b. Perpres No.36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perpres ini mencabut Keppres No.55 Tahun 1993);
- c. Perpres No.65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perpres ini mencabut Perpres No.36 Tahun 2005);
- d. Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- e. Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- f. Peraturan Pemerintah No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan kepentingan umum diartikan sebagai suatu kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Bentuk pengadaan tanah terbagi menjadi dua, yaitu Pengadaan Tanah Secara Sukarela dan Pengadaan Tanah Wajib (Thounaojam et al., 2022). Pengadaan tanah secara sukarela merupakan bentuk kesediaan penyerahan tanah dari pemilik tanah kepada Pemerintah secara sadar dan tanpa paksaan (Rossi, 2023). Secara teknis, bentuk pengadaan tanah secara sukarela dilakukan dengan pemindahan hak yakni jual-beli atau tukar menukar. Pengadaan tanah secara sukarela diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Lain halnya dengan pengadaan tanah secara sukarela, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan cara wajib adalah pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang di atasnya dinyatakan bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan. Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan cara wajib, Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak atas tanah dan benda yang ada diatasnya (Rahmadani, 2022). Pencabutan hak atas tanah tersebut dilakukan dalam rangka pelaksanaan sifat kepentingan umum yang menyangkut:

- a. Kepentingan bangsa dan Negara
- b. Kepentingan masyarakat luas
- c. Kepentingan rakyat banyak
- d. Kepentingan pembangunan

Sedapat mungkin pengadaan tanah atas benda-benda kepunyaan orang lain haruslah terlebih dahulu diusahakan agar tanah tersebut diperoleh atas persetujuan dari pemiliknya

(Paasi et al., 2022). Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan melalui tahapan:

- a. Perencanaan
- b. Persiapan
- c. Pelaksanaan
- d. Penyerahan hasil

Rencana pengadaan tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang harus memuat maksud dan tujuan rencana pembangunan. Maksud dan rencana pembangunan ini harus menguraikan manfaat pembangunan apa yang akan diterima oleh masyarakat secara umum. Dokumen perencanaan ini harus pula berisi survei sosial ekonomi, kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari Pengadaan Tanah dan pembangunan, dan studi lain yang diperlukan (Ridwan & Achmad Sodik, 2023). Dokumen rencana Pengadaan Tanah kemudian ditetapkan oleh pimpinan instansi dan disampaikan kepada gubernur.

Setelah perencanaan pengadaan tanah selesai dibentuk, maka tahap selanjutnya adalah Persiapan Pengadaan Tanah (Rosenstiel et al., 2022). Pada tahap ini, gubernur akan membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama 10 hari kerja. Tim persiapan terdiri dari bupati atau walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya. Adapun tugas dari tim persiapan adalah:

- a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan berupa sosialisasi kepada masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung
- b. Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan
- c. Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan
- d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan
- e. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
- f. Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh gubernur

Tahap selanjutnya adalah pendataan awal lokasi rencana pembangunan. Pihak yang berhak melakukan pendataan awal adalah (Rosenstiel et al., 2022):

- a. Pemegang hak atas tanah baik berupa perseorangan maupun badan yang ditetapkan berdasarkan undang-undang
- b. Pemegang pengelolaan
- c. Nadzir untuk tanah wakaf yang merupakan pihak penerima harta benda wakaf dari wakif untuk mengelola tanah sesuai dengan peruntukannya

- d. Pemilik tanah bekas milik adat
- e. Masyarakat hukum adat
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah
- h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah

Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam daftar sementara lokasi rencana pembangunan dan harus ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Tahapan selanjutnya dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah konsultasi publik rencana pembangunan (Camerin & Longato, 2023). Konsultasi ini dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak. Dalam melaksanakan konsultasi, pihak masyarakat dapat dilibatkan ketika pembangunan yang dilakukan akan mempunyai dampak khusus. Tim persiapan juga berhak mengundang Pihak yang Berhak untuk selanjutnya dicari kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan. Jika para pihak tidak sepakat, maka akan dilaksanakan konsultasi publik ulang. Namun, apabila konsultasi menemui jalan buntu, maka tim persiapan harus melaporkan hal tersebut kepada Gubernur. Setelah tercapai kesepakatan, maka tahapan lebih lanjut adalah penetapan lokasi pembangunan. Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur berdasarkan kesepakatan dari para pihak. Penetapan lokasi pembangunan harus dilampiri lokasi pembangunan.

Langkah berikutnya adalah pembangunan penetapan lokasi pembangunan. Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Setelah diumumkan, maka Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada bupati/walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya (Sutton et al., 2023).

Langkah selanjutnya adalah Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN (Rahmadani, 2022). Sebelum mengeksekusi pengadaan tanah, harus terlebih dahulu melakukan penyiapan pelaksanaan. Dalam penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah, terdapat beberapa kegiatan yang diantaranya adalah (Spitz et al., 2022):

- a. Membuat agenda rapat pelaksanaan
- b. Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan
- c. Menyiapkan pembentukan satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas
- d. Memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan
- e. Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan

- f. Menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan
- g. Menyiapkan administrasi yang diperlukan
- h. Mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan Pengadaan Tanah
- i. Menetapkan Penilai
- j. Membuat dokumen hasil rapat

Dalam melaksanakan kegiatannya, ketua pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, serta data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah (Rahmadani, 2022). Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi meliputi kegiatan:

- a. Penyusunan rencana jadwal kegiatan
- b. Penyiapan bahan
- c. Penyiapan peralatan teknis
- d. Koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain
- e. Penyiapan peta bidang tanah
- f. Pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain
- g. Pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah

Setelah tahap inventarisasi, tahap selanjutnya adalah penetapan besarnya nilai ganti kerugian yang dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik melalui musyawarah dengan pihak yang berhak. Jasa Penilai atau Penilai Publik ini diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Purbawa, 2022). Penilai dalam hal ini bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah meliputi:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Setelah nilai ganti rugi disepakati oleh berbagai pihak, dan ganti rugi tersebut telah diberikan kepada pihak pemilik tanah, maka langkah berikutnya adalah pelepasan objek pengadaan tanah. Pelepasan hak objek pengadaan tanah dilaksanakan oleh pihak yang berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Kemudian objek pengadaan tanah yang telah diberikan ganti kerugian atau ganti kerugian telah dititipkan

di pengadilan negeri atau yang telah dilaksanakan. Pelepasan hak objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum (Parise, 2022).

### Proses Distribusi Tanah Bila Bank Tanah Sudah Terbentuk

Salah satu tugas Negara adalah menjamin ketertiban serta mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi warganya. Dalam konteks Negara kita tugas tersebut secara jelas dicantumkan dalam pembukaan UUD 45 yang antara lain mengamanatkan bahwa Negara Republik Indonesia bertujuan untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan turut serta menjaga ketertiban dunia. Untuk itu, semua Negara pada dasarnya berkewajiban untuk dapat memenuhi hak-hak dasar bagi warganya seperti tempat tinggal, pekerjaan yang layak, bahan makan yang cukup dan lingkungan yang memadai (Shue, 2022). Dengan demikian, Negara dituntut dapat memanfaatkan setiap jengkal tanahnya secara optimal.

Apabila pada awalnya konsep land consolidation digunakan di sektor pertanian, Bank Tanah sebagai manajemen pertanahan biasa diterapkan di banyak Negara untuk keperluan, konsolidasi tata ruang pertanahan, mengendalikan gejolak harga tanah, mengefektifkan manajemen pertanahan, mencegah terjadinya pemanfaatan yang tidak optimal maupun pengembangan tata perkotaan yang baru. Untuk itu, apabila pemangku kepentingan dalam land consolidation yang diterapkan di sektor pertanian pada umumnya adalah sektor pemerintahan (*public*), dalam Bank Tanah pendirinya dapat berupa sektor pemerintah maupun swasta (Riwajanti et al., 2022). Kondisi di atas dihadapkan lagi dengan melonjaknya harga tanah yang secara tidak terkendali atau tidak wajar dari tahun ke tahun untuk berbagai kepentingan. Bahkan ada kecenderungan penguasaan tanah dalam skala luas ditujukan untuk mencari keuntungan dengan berkedok sebagai badan usaha yang bergerak di bidang properti dengan HGB dan bidang perkebunan dengan HGU serta sebagai badan usaha yang bergerak dalam penyiapan tanah untuk kawasan perindustrian dengan regulasi Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) dan Kawasan Siap Bangun (Kasiba).

Berbagai kegiatan usaha tersebut digunakan sebagai justifikasi untuk menguasai tanah dalam skala besar, meskipun tidak diusahakan secara optimal. Bahkan sebagian terindikasi diterlantarkan. Kondisi ini dapat dimaknai sebagai praktek bank tanah yang tidak tepat, yang dilakukan oleh swasta. Penguasaan tanah dalam skala luas, tidak diusahakan untuk kepentingan pembangunan ekonomi tetapi cenderung dimanfaatkan sebagai objek spekulasi dan investasi. Hal ini banyak ditemukan tidak hanya di wilayah-wilayah perdesaan tetapi juga di wilayah perkotaan. Di wilayah perdesaan dilakukan dengan modus permohonan HGU berskala luas, tetapi tidak secara keseluruhan dimanfaatkan sesuai tujuan

pemberian hak (Leitschuh et al., 2022). Sedangkan di wilayah perkotaan, akuisisi tanah dengan skala luas banyak dipraktikkan oleh perusahaan-perusahaan besar di bidang properti melalui perolehan HGB yang kemudian diterlantarkan dengan argumen untuk pencadangan tanah. Bahkan ditengarai mereka menguasai tanah hanya mendasarkan pada izin lokasi/ijin prinsip dari bupati/walikota. Lebih dari itu, luasan tanah yang terinidksi diterlantarkan tersebut telah menjadi agunan dan dibebankan hak melalui hak tanggungan di lembaga keuangan/perbankan.

Lebih jauh mengenai urgensi Bank Tanah di Indonesia, sebagaimana yang dirasakan banyak masyarakat, khususnya masyarakat perkotaan, harga tanah yang kian melonjak hanya memberikan dua pilihan kepada masyarakat berpenghasilan terbatas, yaitu: (1) menyingkir jauh dari kota untuk mendapatkan harga tanah yang murah, atau (2) memperpanjang tenor kredit hingga 20 tahun atau lebih jika memungkinkan. Kenaikan harga properti yang kian signifikan mengindikasikan bahwa pentingnya tanah bagi masyarakat, khususnya diperkotaan, dalam rangka memenuhi kebutuhan dasar dan kebutuhan ekonomi. Namun tidak dapat dihindari penguasaan tanah oleh para spekulan tanah yang dapat menimbulkan kerugian tidak hanya bagi masyarakat, tetapi juga pemerintah.

Pemerintah perlu memposisikan dirinya sebagai land keeper, yaitu penginventarisasi dan pengembang database tanah, administrasi, dan penyediaan sistem informasi pertanahan. Juga sebagai land warantee, yaitu menjamin penyediaan tanah untuk pembangunan, menjamin nilai tanah dan efisiensi pasar tanah yang berkeadilan, dan mengamankan peruntukkan tanah secara optimal, serta sebagai land purchaser, yaitu penguasaan tanah, dan penetapan harga tanah yang terkait dengan persepsi kesamaan nilai pajak bumi dan bangunan. Pemerintah juga harus berperan sebagai land valuer, yaitu melakukan penilaian tanah yang obyektif dalam menciptakan satu sistem nilai dalam penentuan nilai tanah yang berlaku untuk berbagai keperluan (Iswantoro & Luthviati, 2021). Tak cukup itu, juga harus menjalankan fungsi sebagai land distributor, yaitu menjamin distribusi tanah yang wajar dan adil berdasarkan kesatuan nilai tanah, dan mengamankan perencanaan, penyediaan dan distribusi tanah, dan yang terakhir sebagai land management, yaitu melakukan manajemen pertanahan yang merupakan bagian dan manajemen aset secara keseluruhan, dan melakukan analisis, penetapan strategi dan pengelolaan implementasi berkaitan dengan pertanahan. Tanpa semua fungsi itu maka tidak mungkin rasanya pembangunan akan bergerak dengan baik, apalagi ruang pembangunan wajib diekstensifikasi jika ingin meningkatkan pembukaan lapangan kerja, mengurangi pengangguran, peningkatan pendapatan masyarakat dan peningkatan

pertumbuhan ekonomi secara umum. Hadirnya Negara dalam proses akuisisi dan reservasi lahan akan membuka jalan yang lebih luas untuk pembangunan. Pengadaan tanah melalui mekanisme Bank Tanah oleh pemerintah menjadi penting dalam pembangunan di masa depan, karena fungsinya sebagai penyedia sarana dan prasarana untuk kepentingan masyarakat luas.

Bank Tanah memiliki manfaat yang luas dalam pembangunan di masa depan, yaitu diantaranya tersusunnya database tanah terkait perencanaan pembangunan kota, peningkatan aset pemerintah melalui tanah yang telah dibeli oleh pemerintah yang kemudian dibukukan ke dalam aktiva sehingga tanah tersebut menjadi salah satu kekayaan yang dimiliki pemerintah untuk digunakan bagi masyarakat luas (Sitopu, 2022). Selain itu, keberadaan Bank Tanah juga akan mendorong investasi karena investor tidak akan terperangkap oleh harga dari para spekulan tanah, dan kemudahan dalam birokrasi/perizinan. Pemerintah juga dapat melindungi masyarakat menengah kebawah dalam penyediaan tanah perumahan, karena dengan harga properti yang tidak terkontrol para konsumen menengah keatas dapat memiliki lebih dari satu unit rumah untuk tujuan investasi, sebaliknya masyarakat menengah ke bawah makin sulit mendapatkan rumah.

Sebagai mekanisme yang menunjang pembangunan, Bank Tanah dapat diukur keberhasilannya melalui beberapa indikator, antara lain: kepastian lahan baik dari sisi lokasi dan luas areal (*land availability*), mekanisme penentuan harga (*price mechanism*), proses ganti ruginya (*compensation & warranty*), kecepatan dalam penyediaan tanah (*lead time*) yang lancar, dan ketiadaan/minimnya kasus tanah sengketa (*land dispute*). Dikarenakan hal-hal tersebut, Bank Tanah dirasa sangat krusial keberadaanya di Indonesia saat ini. Pembentukan Bank Tanah yang terlambat bisa berdampak banyak secara simultan terhadap proses pembangunan. Jika Negara bergerak lebih cepat dan Bank Tanah segera berdiri maka harapannya multiplier effect yang ditimbulkan juga makin besar. Dengan mekanisme Bank Tanah ini, diharapkan Indonesia dimasa depan tidak mengalami pembangunan yang semu, sehingga pemerintah dapat dengan optimal memberikan pelayanan bagi masyarakat luas baik dalam penyediaan perumahan dan pemukiman, maupun kebutuhan yang dapat menunjang kegiatan ekonomi dan bisnis agar secara makro dapat diwujudkannya kesejahteraan yang merata di seluruh lapisan masyarakat.

## SIMPULAN

Mekanisme pembentukan Bank Tanah menurut Rancangan Peraturan Pemerintah Tentang Bank Tanah yaitu dengan membentuk lembaga yaitu Batanas yang bertujuan untuk pengelolaan, penyediaan dan pendistribusian tanah secara terpadu yang terdiri dari

kegiatan perencanaan, perolehan, pengembangan, pemanfaatan, serta pengamanan dan pemeliharaan tanah. Pembentukan dan pelaksanaan Batanas sebagai bentuk peran dan hak negara dalam bidang pertanahan untuk pembangunan, pemerataan ekonomi dan kepentingan umum atau fungsi sosial. Batanas berbentuk Badan Layanan Umum (BLU) khusus, yang kekhususannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah ini, serta yang bertanggungjawab kepada Komite Batanas. Batanas mempunyai berwenang untuk melakukan pengadaan tanah, melakukan kerjasama dengan pihak ketiga dalam memanfaatkan Aset dan tanah, mendapatkan pembiayaan dari APBN atau sumber pembiayaan lain yang sah dan memanfaatkan serta mengelola hasil usaha untuk kegiatan operasional dan pengembangan.

Proses distribusi tanah bila bank tanah sudah terbentuk dilaksanakan oleh pemerintah dan digunakan untuk kepentingan umum. Proses distribusi dilakukan dilakukan melalui dengan urutan-urutan kegiatan yaitu a. Inventarisasi dan identifikasi obyek, termasuk apakah tanah tersebut bebas konflik atau tidak, baik horizontal atau vertikal, b. Apabila jumlahnya sudah pasti, inventarisasi dan identifikasi subyeknya, siapa yang sangat membutuhkan dengan kriteria-kriteria tertentu yang telah ditetapkan, c. Sinkronisasi luas tanah (obyek) dan jumlah subyek, kemudian ditentukan berapa masing-masing yang diperoleh oleh subyek dan d. Identifikasi alas Hak yaitu Hak Pakai atau Hak Milik.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Alterini, I. E. (n.d.). Law of Property. *Introduction to the Law of Argentina*, 197.
- Botticini, F., Auzins, A., Lacoere, P., Lewis, O., & Tiboni, M. (2022). Land take and value capture: Towards more efficient land use. *Sustainability*, 14(2), 778.
- Chin, J. T. (2021). The shifting role of public-private partnerships in vacant property redevelopment. *Land Use Policy*, 105, 105430.
- Fairbairn, M. (2021). *Fields of gold: Financing the global land rush*. Cornell University Press.
- Guild, J. (2019). *Land acquisition in Indonesia and law No. 2 of 2012*. ADBI Working Paper Series.
- Iswantoro, I., & Luthviati, R. D. (2021). Land Banks' Impact on Agrarian Reform and Equitable Land Redistribution. *Pena Justisia: Media Komunikasi Dan Kajian Hukum*, 20(2).
- Kosasih, J. I., & SH, M. (2021). *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Long, H., & Qu, Y. (2018). Land use transitions and land management: A mutual feedback perspective. *Land Use Policy*, 74, 111–120.
- Malizia, E., Feser, E. J., Renski, H., & Drucker, J. (2020). *Understanding local economic development*. Routledge.

- Mangioni, V. (2018). Evaluating the impact of the land acquisition phase on property owners in megaprojects. *International Journal of Managing Projects in Business*, 11(1), 158–173.
- Pangestu, F. P., Rahmadianti, N. S., Hardiyanti, N. T., & Yusida, E. (2021). Ekonomi Pancasila Sebagai Pedoman Dalam Tujuan Pembangunan Berkelanjutan SDGs (Sustainable Development Goals) 2030. *Prosiding Seminar Nasional Ekonomi Pembangunan*, 1(3), 210–219.
- Ridwan, I. H. J., & Achmad Sodik, S. H. (2023). *Hukum Tata Ruang: dalam konsep kebijakan otonomi daerah*. Nuansa Cendekia.
- Riwajanti, N. I., Comm, S. E. M., & Muwidha, M. (2022). *Penilaian Properti (Appraisal): Konsep dan Aplikasi*. Media Nusa Creative (MNC Publishing).
- Roestamy, M., Martin, A. Y., Rusli, R. K., & Fulazzaky, M. A. (2022). A review of the reliability of land bank institution in Indonesia for effective land management of public interest. *Land Use Policy*, 120, 106275.
- Rosenstiel, S. F., Land, M. F., & Walter, R. (2022). *Contemporary fixed prosthodontics-e-book*. Elsevier Health Sciences.
- Rossi, E., & Argenton, C. (2021). Property, legitimacy, ideology: A reality check. *The Journal of Politics*, 83(3), 1046–1059.
- Scott, J. C. (2020). *Seeing like a state: How certain schemes to improve the human condition have failed*. yale university Press.
- Shue, H. (2020). *Basic rights: Subsistence, affluence, and US foreign policy*. princeton University press.
- Spitz, K., & Trudinger, J. (2019). *Mining and the environment: from ore to metal*. CRC Press.
- Stilz, A. (2019). *Territorial sovereignty: A philosophical exploration*. Oxford University Press.
- Supriadi, S. H. (2023). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2020). *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Thornley, A. (2018). *Urban planning under Thatcherism: the challenge of the market* (Vol. 21). Routledge.
- Vogeler, I. (2019). *The myth of the family farm: Agribusiness dominance of US agriculture*. CRC Press.
- Zainuddin, Z. (2021). Right to Own Land by the State in the Frame of Constitutional Law. *Randwick International Of Social Science Journal*, 2(2), 46–57.