

HASIL-HASIL PENELITIAN STRATEGIS PPPM-STPN 2018

PENULIS:

Tim Peneliti Strategis 2018

PENYUNTING:

Asih Retno Dewi
Westi Utami

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, 2018

(Hasil Penelitian Strategis 2018)
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, Desember 2018

Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman
Yogyakarta, 55293, Tlp. (0274) 587239
Faks: (0274) 587138
Website: www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn.press@yahoo.co.id

Penulis: Tim Peneliti Strategis 2018
Penyunting: Asih Retno Dewi-Westi Utami
Layout dan Cover: Tim STPN Press

HASIL-HASIL PENELITIAN STRATEGIS PPPM-STPN 2018
(Hasil Penelitian Strategis 2018)

STPN Press, 2018
vii + 148 hlm.: 21x27 cm
ISBN: 978-602-7894-40-6

Tidak diperjualbelikan
diperbanyak untuk
kepentingan pendidikan
dan kalangan sendiri



PEMBENTUKAN BANK TANAH DAN PERMASALAHANNYA DI INDONESIA

Bambang Suyudi dan Muh Arif Suhattanto

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, pemerintah mempunyai kewajiban untuk menjamin pemenuhan hak-hak dasar bagi warga negaranya seperti tempat tinggal, pekerjaan yang layak, sandang, pangan yang cukup dan lingkungan yang memadai, sehingga Negara dituntut untuk memberdayakan setiap jengkal tanah yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Kondisi ini harus mendapatkan perhatian yang serius dikarenakan semakin meningkatnya jumlah penduduk yang berdasar data statistik pada tahun 2017 jumlah penduduk Indonesia sebanyak 262 juta jiwa dengan laju pertumbuhan pada angka 1,49 persen, artinya setiap tahun penduduk Indonesia bertambah 4 juta jiwa. Pada sisi yang lain bahwa jumlah bidang tanah bersifat statis namun harus mampu memenuhi kebutuhan dasar penduduk yang semuanya berbasis pada pemanfaatan ruang bidang tanah.

Dari hari ke hari tanah menjadi sumber daya yang semakin terbatas jumlahnya karena perkembangan populasi manusia yang memerlukan tempat tinggal dan aktivitas. Terbatasnya tanah membuat harga tanah khususnya di kota-kota besar semakin meningkat. Masyarakat ekonomi lemah menjadi pihak yang menjadi korban karena ketersediaan pemukiman yang terjangkau semakin menipis, disamping itu pemerintah yang mempunyai tanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat memerlukan lahan untuk pembangunan seperti infrastruktur jalan, pelabuhan, bandara, perumahan rakyat dan lain sebagainya. Permasalahan tersebut mengakibatkan hambatan untuk percepatan pembangunan.

Di samping itu terjadi permasalahan yang cukup serius terhadap penguasaan dan kepemilikan lahan yang masih cukup timpang, ketimpangan penguasaan tanah antara golongan ekonomi lemah dan golongan ekonomi kuat. Tanah dijadikan komoditas yang diperjualbelikan oleh spekulan tanah sehingga terjadi peningkatan harga tanah yang tidak terkendali. Lahan pertanian untuk pangan menjadi semakin menipis karena masyarakat cenderung menjual tanah pertaniannya karena merasa mengusahan tanah pertanian tidak memberikan keuntungan yang berarti. Hal tersebut menjadi sesuatu yang kontraproduktif terhadap pembangunan karena pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan menjadi sesuatu yang tidak sederhana dan memakan biaya tinggi.

Selain pemenuhan kebutuhan dasar warga Negara, pemerintah juga memerlukan tanah dalam pemenuhan program strategis/prioritas seperti perumahan dan pemukiman, pengembangan dunia usaha dan pariwisata, ketahanan energi dan pangan, infrastruktur, konektivitas, dan kemaritiman serta pembangunan wilayah pada umumnya. Keterbatasan tanah dalam konteks lahan ini menjadi permasalahan utama dalam pencapaian program strategis tersebut yang pada akhirnya perlu upaya terobosan dengan perlunya pembentukan Bank Tanah. Upaya ini harus terus dilakukan mengingat juga banyaknya permasalahan dalam pengadaan tanah

untuk kepentingan umum, dimana sangat sulit mendapatkan lahan dan mengantisipasi melonjaknya harga tanah seiring berlangsungnya proses pengadaan tanah dalam setiap kegiatan pembangunan di negara kita.

Transformasi kelembagaan pengelola pertanahan dari Badan Pertanahan Nasional menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada Kabinet Kerja Pemerintahan Joko Widodo, menjadikan tugas dan kewenangan menjadi semakin besar, untuk mengusung visi dan misi Presiden Joko Widodo yaitu kedaulatan pangan dan kemandirian ekonomi, yang saat ini akan dicapai dengan program prioritas reforma agraria, pengadaan tanah dan legalisasi aset. Bahkan di awal pembentukan kementerian ini, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa beberapa fokus kerja kementerian adalah terkait penanganan sengketa tanah, peningkatan pelayanan kepada masyarakat, pembentukan bank tanah, penyediaan lahan untuk pembangunan dan penataan struktur organisasi kementerian. Mengingat hal tersebut wacana pembentukan bank tanah terus mengalir mulai tahun 2014.

Dalam Sumardjono, 2008 disebutkan bahwa gagasan untuk membentuk bank tanah sudah muncul pada tahun 80-an. Di Indonesia kegiatan yang dapat disebut sebagai embrio bank tanah, antara lain adalah JIEP (Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung) di Jakarta dan SIER (Surabaya Industrial Estate Rungkut) di Surabaya.

B. Konsep tentang Bank Tanah

Pengertian Bank Tanah sebagaimana yang tercantum dalam buku "*the best practise land bank*" adalah suatu lembaga yang dibentuk untuk mempromosikan revitalisasi (menghidupkan kembali) lingkungan dari property, khususnya untuk penataan kembali pemilikan dan penggunaan, perumahan dan pemukiman di perkotaan, selain itu beberapa pembangunan yang mengarah ke sebuah industri/komersial sebagai penerapan dari kewenangan bank tanah.

Berdasarkan pendekatan literatur, maka definisi dan kegiatan bank tanah dapat berupa:

- a. Bank tanah dalam konteks sektor publik sebagai suatu strategi pemerintah untuk menangani pembaharuan kota (urban renewal), melestarikan ruang terbuka dan menstabilkan nilai tanah milik pada area tertentu;
- b. Secara teknis bank tanah adalah praktik pembelian/pengambil alihan tanah dengan maksud dikembangkan/dimatangkan guna memenuhi kebutuhan pembangunan di kemudian hari;
- c. Bank tanah adalah konsep yang terkait dengan mengakses tanah untuk keperluan penyediaan layanan publik untuk perumahan, industri, pertanian, dengan pengelolaan lahan, mengarahkan pasar tanah serta mencegah spekulasi tanah.

Sumardjono (2008), menyatakan bahwa secara umum lembaga bank tanah dimaksudkan sebagai setiap kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah, yang akan dialokasikan penggunaannya di kemudian hari. Dilihat dari fungsinya, lembaga bank tanah dapat dibagi menjadi dua kategori, yakni: lembaga bank tanah umum (*general land banking*) dan lembaga bank tanah khusus (*special atau project land banking*).

Menurut Ranitya Ganindha (2015), menyebutkan bahwa Bank Tanah adalah salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting untuk meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah.

Metode yang diusung dalam bank tanah adalah kontrol pasar dan stabilisasi tanah pasar lokal. Bank tanah menjamin ketersediaan tanah untuk pelbagai keperluan pembangunan di masa yang akan datang, efisiensi APBN/APBD, mengurangi konflik dalam proses pembebasan tanah dan mengurangi dampak buruk liberalisasi tanah. Manajemen bank tanah berhubungan dengan bagaimana perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan kegiatan serta pengawasan terhadap kegiatan bank tanah dalam mewujudkan tujuan bank tanah. Didukung oleh regulasi yang memadai dan kelembagaan yang kuat, manajemen bank tanah pada akhirnya bisa mewujudkan enam fungsi bank tanah, yaitu penghimpun tanah (*land keeper*); sebagai pengaman tanah (*land warrantee*); sebagai pengendali penguasaan tanah (*land purchase*); sebagai pengelola tanah (*land management*); sebagai penilai tanah (*land appraisal*); dan sebagai penyalur tanah (*land distributor*). Kegiatan bank tanah secara konseptual harus memuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah.

Sumber-sumber tanah yang akan digunakan sebagai simpanan dalam bank tanah adalah tanah-tanah yang telah diklasifikasi dan diinventarisir oleh lembaga pertanahan yang berwenang/BPN dan melekat hak atas tanah di dalamnya. Sumber-sumber tanah tersebut di antaranya adalah tanah terlantar, tanah aset pemerintah, tanah erfacht, tanah absentee, tanah fasilitas sosial atau tanah fasilitas umum, tanah aset BUMN/BUMD dan tanah sitaan. Mekanisme perubahan hak atas tanah tersebut sehingga menjadi aset pemerintah dilakukan melalui akuisisi atau jual beli, tukar guling, hibah, pencabutan hak, dan pembelian pada KPKNL.

Untuk lebih memberikan kejelasan gambaran bank tanah dapat diperbandingan dengan bank konvensional pada umumnya, sebagai berikut:

Tabel 1. Perbedaan Bank Tanah dan Bank Konvensional

PERSAMAAN	PERBEDAAN
Dari segi fungsinya, keduanya dapat menyimpan aset; membantu stabilisasi pasar sekunder; memegang cabang modal.	Bank tanah khusus untuk menyimpan sekaligus mengelola tanah. Bank konvensional: menyimpan sekaligus mengelola uang dan benda berharga serta surat berharga lainnya.
dari segi pelaksanaannya, keduanya dapat dijalankan, baik oleh pemerintah maupun swasta.	Bank konvensional fokus pada pasar nasional dan internasional. Bank tanah fokus pada stabilisasi lingkungan dan masyarakatserta perencanaan penggunaan tanah.
Dari segi operasionalisasinya, keduanya beroperasi dalam kerangka regulasi	Bank konvensional lebih <i>profit oriented</i> . Bank tanah; prioritasnya, nirlaba meskipun ada juga yang <i>profit oriented</i> terutama yang dikelola oleh swasta.

Sumber: Bernhard Limbong, 2013 dalam Ranitya Ganindha (2015)

C. Prinsip Dasar dan Tujuan Pembentukan Bank Tanah

Prinsip dasar dari pembentukan bank tanah diarahkan sebagai berikut:

- a. Bahwa pelaksana kegiatan bank tanah perkotaan di arahkan sebagai upaya memberdayakan tanah sebagai kekayaan bangsa Indonesia untuk pencapaian kesejahteraan rakyat. Hal ini dimaksudkan bahwa tanah yang merupakan aset bangsa harus dapat dimanfaatkan seadil dan seoptimal mungkin guna mencapai tujuan bersama yaitu peningkatan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.
- b. Dalam upaya mewujudkan lembaga pertanahan, maka peranan pemerintah sangat diperlukan, secara yuridis formal memang sudah menjadi kewenangan pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah serta pemeliharaan tanah.
- c. Lembaga bank tanah dapat memberikan jaminan ketersediaan tanah dengan peningkatan daya guna dan hasil guna dalam pemanfaatan tanah, dan mempertimbangkan kondisi fisik tanah, sekaligus rasio keseimbangan distribusi tanah dengan menyelaraskan kepentingan individu, masyarakat, pemerintah dan swasta serta senantiasa memperhatikan fungsi social tanah dalam konteks pembangunan kota yang berkelanjutan.
- d. Agar kegiatan bank tanah dapat mencapai pemanfaatan tanah yang optimal dan mampu meningkatkan kesejahteraan pemilik tanah, caranya adalah melibatkan secara aktif para pemilik tanah dalam manajemen lembaga bank tanah.

Sementara pembentukan bank tanah adalah sebagai salah satu alternatif pengadaan tanah untuk kepentingan umum, mempunyai tujuan, antara lain:

- a. Menjamin terwujudnya tujuan yang dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat yang perwujudannya adalah pembangunan nasional yang berkelanjutan, adil, dan merata bagi kepentingan rakyat banyak;
- b. Sebagai instrument untuk melaksanakan berbagai kebijakan pertanahan dan mendukung pengembangan wilayah secara efisien dan efektif;
- c. Mengendalikan pengadaan, penguasaan dan pemanfaatan tanah secara adil dan wajar dalam melaksanakan pembangunan.

Selain itu, yang menjadi tujuan khusus bank tanah adalah:

- a. Menyediakan tanah siap bangun baik secara fisik maupun secara administratif, yaitu tanah yang akan dijual telah dilengkapi dengan sertifikat hak atas tanah;
- b. Menyediakan tanah untuk berbagai keperluan terutama lokasi pembangunan permukiman untuk golongan menengah kebawah, mampu mengendalikan harga tanah serta memberantas spekulasi tanah.

D. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Sebagaimana diketahui, tujuan utama kebijakan pertanahan adalah penyediaan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan dalam lokasi yang tepat, pada saat yang tepat, dan dengan harga yang wajar (Sumardjono 2008). Untuk mengendalikan harga tanah yang

merupakan salah satu tugas dalam rangka pelaksanaan kebijakan pertanahan, pemerintah dapat melakukan pemerintah dapat melakukan intervensi melalui berbagai cara/teknik, seperti:

1. pengadaan tanah;
2. regulasi/pengaturan penatagunaan tanah;
3. penyediaan, pematangan, dan penyaluran tanah melalui lembaga Bank Tanah (*land banking*); dan
4. kebijakan perpajakan.

Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Obyek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Sedangkan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Aspek pengadaan tanah merupakan hal penting yang menjadikan Bank Tanah sebagai solusi untuk penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Masalah sulitnya mencari tanah, pemberian ganti rugi, dan pembiayaan yang besar dalam pengadaan tanah semakin menguatkan perlunya pembentukan bank tanah di Indonesia.

Proses pengadaan tanah secara konvensional mempunyai masalah karena lamanya waktu untuk memulai pembangunan, hal tersebut dikarenakan pemerintah tidak mempunyai cadangan tanah yang dapat digunakan untuk memulai proses pembangunan sesegera mungkin. Berbelitnya proses pembebasan tanah menyebabkan proses pembangunan menjadi lama. Dengan adanya Bank Tanah diharapkan terjadi akselerasi proses pengadaan tanah untuk pembangunan karena tanah potensial sudah tersedia melalui mekanisme bank tanah.

Setelah dokumen perencanaan diterima oleh Gubernur, ditandai dengan bukti penerimaan yang diberikan kepada instansi yang memerlukan tanah. Selanjutnya dalam waktu 10 hari Gubernur membentuk Tim Persiapan dan Sekretariat.

Pada tahapan persiapan ini juga dilaksanakan kegiatan pemberitahuan rencana pembangunan kepada pihak yang berhak dan pihak terdampak (Sosialisasi). Dalam prakteknya di Propinsi Banten pemberitahuan rencana pembangunan bisa dilaksanakan beberapa kali, bisa siang atau malam di tempat yang disepakati sesuai dengan kultur masyarakat setempat ditambah pengumuman di surat kabar setempat.

Pada tahapan ini juga dilakukan Pendataan Awal yang dilaksanakan oleh Tim Persiapan dalam waktu 30 hari kerja sejak jangka waktu pemberitahuan rencana pembangunan. Produk Pendataan Awal adalah Daftar/data sementara obyek dan subyek dalam lokasi rencana pembangunan yang di tandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.

Konsultasi Publik dilakukan setelah pendataan awal, pada saat konsultasi publik ini pihak yang berhak pasti sudah menanyakan berapa ganti ruginya dan bahkan menanyakan dan atau minta dokumen perencanaan untuk dibuka berapa anggaran ganti kerugian yang tercantum dalam dokumen perencanaan. Pada tahapan konsultasi publik maksud dan tujuan rencana pembangunan disampaikan oleh Instansi yg memerlukan tanah, tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah disampaikan oleh Pemda Provinsi, peran penilai, insentif perpajakan, obyek yg dinilai ganti kerugian dan bentuk ganti rugi disampaikan oleh BPN, sedangkan menyangkut hak dan kewajiban disampaikan oleh Kanwil Kemenkumham.

Konsultasi Publik diikuti dengan konsultasi publik ulang dengan tujuan mengundang pihak-pihak yang berkeberatan dan bila perlu dilakukan *door to door*. Kesepakatan dan/atau ketidak sepakatan atas lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam Berita Acara disertai alasannya yang ditandatangani oleh para pihak dan Tim Persiapan.

3. Tahapan Pelaksanaan

Tahapan pelaksanaan meliputi 11 sub kegiatan yaitu:

- a. Penyiapan pelaksanaan
- b. Inventarisasi dan Identifikasi
- c. Pengumuman
- d. Verifikasi Peta Bidang dan Daftar Nominatif
- e. Pengadaan Penilai Pertanahan
- f. Penaksiran Ganti Kerugian
- g. Pemberitahuan Besarnya Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
- h. Validasi
- i. Pembayaran Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak
- j. Penitipan Uang ganti kerugian ke Pengadilan
- k. Penyerahan Hasil

Di samping banyaknya tahapan yang harus dilalui dalam proses pengadaan tanah, terdapat beberapa hambatan yang menyertai proses pengadaan tanah tersebut antara lain:

- Banyaknya tanah fasos/fasum yang belum jelas statusnya;

Fasilitas sosial dan fasilitas umum masih banyak yang belum jelas pemilikinya sehingga kesulitan dalam menentukan subjek penerima ganti rugi.

- Tanah Instansi Pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah; Banyak tanah instansi pemerintah pusat dan pemerintah daerah belum diinventaris secara baik sementara di lapangan, bidang tanah aset pemerintah tersebut sudah diokupasi oleh masyarakat
- Tanah wakaf; Ketidakjelasan status tanah wakaf juga menyebabkan kesulitan dalam proses pemberian ganti rugi karena banyak tanah wakaf yang belum didaftarkan sehingga rentan terjadi konflik.
- Keberatan terhadap penilaian ganti rugi; Meskipun proses penilaian ganti rugi sudah dilaksanakan oleh badan penilai independen masih saja di lapangan ditemui beberapa pihak yang keberatan terhadap besarnya ganti rugi.
- Adanya pengarang terhadap tanah Negara yang belum jelas statusnya; Tanah negara adalah tanah yang tidak dilekati hak private di atasnya, misalnya tanah bekas HGU yang belum diperpanjang namun pada kenyataannya banyak masyarakat yang menggarap tanah tersebut sementara proses hukum masih berjalan.
- Terdapat tanah sisa yang belum dibayar; Tanah sisa pembebasan tanah yang sudah tidak mungkin dikelola secara produktif karena tertutupnya akses atau luas yang sangat minim untuk dikelola belum bisa dibayarkan ganti ruginya
- Terdapat tanah yang pemilikinya susah diidentifikasi; Belum semua bidang tanah terdaftar menyebabkan kesulitan identifikasi pemilik tanah.
- Terdapat Kuburan Keramat; Kepercayaan dan kondisi sosial atas sesuatu yang dianggap keramat terkadang menyulitkan dalam proses pengadaan tanah terutama jika lokasi tanah yang akan dijadikan objek pembangunan melalui atau memakai tempat-tempat yang dikeramatkan.
- Jalan Desa yang belum jelas status tanahnya; Terdapat jalan-jalan desa yang statusnya belum jelas karena seperti kebiasaan masyarakat desa di Indonesia pada umumnya jalan untuk akses warga desa merupakan hasil kesepakatan sosial warga setempat namun dengan adanya nilai ganti rugi yang akan diterima kesepakatan tersebut tidak dipatuhi lagi oleh para individu yang merasa berhak untuk menerima ganti rugi.
- Tanah Kehutanan; Adanya penguasaan individu terhadap tanah di atas kawasan hutan mengakibatkan proses ganti rugi menjadi tidak sederhana. Di satu sisi kawasan hutan merupakan kawasan yang diperuntukkan untuk kelestarian hutan di sisi lain kawasan tersebut dihuni dikuasai dan dibudi dayakan tidak sesuai peruntukannya. Masyarakat yang

menghuni merasa berhak menerima ganti rugi namun status tanah yang merupakan kawasan kehutanan menimbulkan konsekuensi bahwa tanah tersebut bisa dimanfaatkan selain untuk peruntukannya setelah terdapat SK pelepasan kawasan hutan.

- Terdapat perubahan trase di tengah pelaksanaan.
Proses Pengadaan tanah terkadang terjadi dinamika disesuaikan dengan kondisi lapangan contohnya terjadi perubahan jalur jalan tol pada proses pembangunan sementara proses pengadaan tanah sudah berlangsung.

Bertolak dari hambatan dan kendala diatas proses pengadaan tanah mengalami hambatan utamanya pada proses penentuan penerima ganti rugi karena peraturan yang multitafsir sehingga pelaksana lapangan mengalami kesulitan untuk menentukan siapa yang berhak atas ganti rugi tersebut. Hal tersebut juga disebabkan jumlah bidang terdaftar yang masih minim sehingga penerima ganti rugi harus ditelusuri lagi secara seksama dan teliti untuk menghindari permasalahan di kemudian hari.

Hambatan dan masalah tersebut mengakibatkan proses pengadaan tanah menjadi terlambat dan melenceng dari perencanaan maupun waktu dalam Standar Operasioan Prosedur (SOP) sehingga terjadi pembengkakan biaya.

Kebutuhan akan tanah dalam program pemerintah melalui proyek strategis nasional akan semakin meningkat setiap tahunnya. Peran Bank Tanah sebagai penyedia dan pengelola tanah akan semakin dirasakan dan potensi Bank Tanah untuk ikut andil dalam mempermudah proses pembangunan akan semakin dibutuhkan kedepannya. Program strategis nasional yang sedang berlangsung saat ini meliputi, pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus, Proyek Infrastruktur, Proyek Pembangunan dan Pembangunan Pusat Transportasi. Secara lebih rinci jenis kegiatan tersebut meliputi:

1. Kawasan Ekonomi Khusus; meliputi pembangunan 11 kawasan ekonomi khusus dan 17 kawasan pengembangan industri. Sebagai contoh KEK Bitung, Provinsi Sulawesi Utara yang akan memiliki luas 92,96 Ha dan akan fokus pada kegiatan industri dan logistik.
2. Proyek Infrastruktur; meliputi 69 proyek infrastruktur jalan tol dan 5 proyek infrastruktur non jalan tol. Sebagai contoh Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi dengan panjang 156 Km diperkirakan membutuhkan lahan seluas 1.325 Ha.
3. Proyek Pembangunan; meliputi pembangunan 60 bendungan, 8 proyek air minum dan 3 proyek satu juta rumah. Sebagai contoh pembangunan 12 unit rumah susun di Kabupaten Pasuruhan yang membutuhkan luas mencapai 1.630,05 m².
4. Pembangunan Pusat Transportasi; meliputi 22 proyek prasarana kereta api, 7 proyek bandar udara dan 10 proyek pelabuhan. Sebagai contoh Pelabuhan Patimban, Provinsi Jawa Barat membutuhkan lahan setidaknya seluas 360 Ha.

E. Landasan Hukum Berdirinya Badan Pengelola Bank Tanah Nasional

Peraturan Perundang-Undangan yang ada sebenarnya telah mengamanatkan berdirinya bank tanah, Peraturan-peraturan tersebut antara lain:

1. Berdasarkan UUD negara Republik Indonesia pasal 4 dan 33 ayat 3 hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Tanah seperti yang telah disampaikan pada penjelasan

sebelumnya merupakan hajat hidup orang banyak karena pengaturan tanah berkaitan dengan pengaturan kesejahteraan masyarakat dalam hal ini negara perlu untuk mengatur pengelolaan dan pemanfaatannya.

2. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 pada pasal 2 mengamanatkan adanya Badan Penguasa Tanah yang dapat ditafsirkan perlunya dibentuk badan yang mengelola tanah negara sedangkan pada pasal 6 mengamanatkan adanya fungsi sosial atas tanah.
3. Undang-undang no 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum memuat definisi mengenai instansi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dan hal tersebut merupakan kebutuhan dalam mempercepat proses pembangunan.
4. Undang-undang no 17 Tahun 2007 tentang RPJP tahun 2005 – 2025 juga menyinggung tentang pembentukan badan pengelola tanah yang diamanatkan pada Perpres No 2 tahun 2015 tentang RPJMN tahun 2015-2019 yang mengamanatkan pemerintah harus membentuk Bank Tanah sebelum tahun 2019.

F. Potensi Pencadangan Tanah Objek Bank Tanah serta Mekanisme Pengelolaan

Tanah obyek bank tanah menurut Maria Sumardjono (2008), disebutkan bahwa lembaga bank tanah dapat memperoleh tanah melalui jual beli, pengadaan tanah/pencabutan hak atas tanah, dan cara-cara lain, misalnya tukar menukar atau perolehan melalui atau sebagai akibat penelantaran tanah. Terkait adanya wacana lembaga bank tanah umum dan bank tanah khusus maka alternative perolehan tanah untuk Negara Indonesia dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Terhadap kegiatan bank tanah khusus, maka perolehan tanahnya dapat dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pengadaan/pencabutan hak atas tanah dan jual beli.
- b. Terhadap kegiatan lembaga bank tanah umum yang sesuai dengan sifatnya, penggunaannya belum dapat ditentukan pada saat proses perolehannya, maka perolehannya sebaiknya dilakukan secara jual beli

Lebih lanjut disampaikan bahwa, obyek lembaga bank tanah adalah tanah Negara atau tanah hak. Tanah Negara tersebut antara lain dapat berasal dari bekas tanah hak *erfpacht*, bekas tanah partikelir, tanah hak guna usaha yang tidak diperpanjang lagi, serta tanah-tanah terlantar, dll.

Bank Tanah adalah badan/instansi pemerintah yang melaksanakan pengelolaan tanah secara terpadu, meliputi perencanaan, perolehan, pengembangan, pembangunan, pembangunan, penggunaan, pemanfaatan, serta pengamanan dan pemeliharaan. Tujuan pembentukan badan tersebut adalah untuk menjamin tersedianya tanah bagi pembangunan, perekonomian, dan kepentingan umum sebagai instrumen pengendali harga tanah, menjaga keseimbangan penguasaan tanah, serta mengelola tanah cadangan umum negara (TCUN).

Sumber Objek Tanah yang dapat menjadi aset bank tanah adalah sebagai berikut:

- a. Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN)
- b. Tanah aset pemerintah yang belum dimanfaatkan
- c. Tanah timbul, tumbuh, maupun bekas pertambangan
- d. Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang ataupun konsolidasi tanah

- e. Tanah pelepasan kawasan hutan
- f. Tanah dari proses pengadaan langsung, pengadaan untuk kepentingan umum, ataupun hibah serta sumbangan yang sejenis

Tanah yang merupakan Cadangan Umum Negara dapat diperoleh dari tanah terlantar, tanah *erpacht*, tanah *absentee*, dan tanah kelebihan maksimum.

a. Tanah Terlantar

Definisi tanah terlantar diatur pada pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Tanah yang tidak termasuk sebagai objek penertiban tanah terlantar sebagaimana diatur dalam pasal 2 PP Nomor 11 Tahun 2010 adalah tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/ Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

b. Tanah *Absentee*

Tanah *Absentee* adalah tanah pertanian yang dimiliki oleh perorangan dan keluarga yang berdomisili di luar kecamatan tanah tersebut berada. Di dalam UUPA dijelaskan bahwa seseorang/keluarga tidak diijinkan memiliki tanah *absentee* namun pada praktiknya ketentuan tersebut sering dilanggar, dan pelanggaran tersebut sulit dibuktikan dikarenakan proses jual beli lahan pertanian di bawah tangan dan tidak didaftarkan, penyiasatan kartu identitas maupun pembuatan surat kuasa mutlak.

c. Tanah bekas *Erpacht* dan Hak Guna Usaha (HGU)

Tanah bekas HGU yang tidak diperpanjang pada prinsipnya menjadi tanah negara dan menjadi objek Land Reform. Individu yang berkepentingan bisa menguasai dan memanfaatkannya dengan menggunakan pola Redistribusi Tanah.

d. Tanah kelebihan maksimum

Adanya pembatasan kepemilikan tanah pribadi sebenarnya menjadi potensi aset Bank Tanah. Namun pada kenyataannya deteksi tanah kelebihan maksimum tidak bisa dilakukan dengan baik karena minimnya data pertanahan yang ada serta kurangnya kekuatan eksekusi jika kelebihan maksimum tersebut ditemukan.

e. Sumber objek tanah lainnya sesuai ketentuan perundang-undangan.

Tabel 2. Sumber-Sumber Tanah Bagi Bank Tanah

No	Sumber Tanah	Jenis Hak	Mekanisme Perolehan
1.	Tanah Terlantar	HGU, HGB, Tanah Ulayat	Akuisisi/jual beli

2.	Tanah Aset Pemerintah	HGB	Akuisisi/jual beli
3.	Tanah HGU	HGU	Akuisisi/jual beli
4.	Tanah Absentee	Hak Milik	Akuisisi/jual beli
5.	Tanah Fasos/Fasum	HPL Pengembang	Hibah
6.	Tanah Aset BUMN/BUMD	HGU, HGB	Akuisisi/tukar guling
7.	Tanah Sitaan	Aset BPPN, Sitaan bank, putusan pengadilan	Pencabutan Hak, pembelian pada KPNKL

Sumber: Bernhard Limbong, 2013

Kementerian ATR/BPN selaku institusi yang membentuk Bank Tanah, memiliki sumber tanah potensial. Karena belum adanya fungsi land manager, potensi tanah ini menjadi tanah yang terlantar, sehingga diperlukan percepatan pembentukan Bank Tanah agar tanah terlantar dapat dioptimalkan untuk pembangunan.

Tabel 3. Potensi Tanah Terlantar sebagai Cadangan Bank Tanah

Kategori	HGU	HGB	HP	HPL	Izin Lokasi	Jumlah
K1	125.758,76	40.676,29	3.503,38	338.033,00	469,37	508.440,80
K2	75.956,98	5.200,18	56,53	8,90	1.516.415,35	1.597.637,94
K3	578.576,74	14.781,37	3.033,57	46.792,82	0	596.391,68
K4	271.494,28	1.923,28	0	0	73.336,69	346.754,25
K5	76.095,74	353,88	0	0	0	76.449,62
Jumlah	1.127.882,50	62.935,00	6.593,48	338.041,90	1.590.221,41	3.125.674,29

Kategori Keterangan

K1 Belum penertiban dan belum berakhir haknya

K2 Belum penertiban dan sudah berakhir haknya atau izin lokasinya

K3 Sudah penertiban, namun belum dilanjutkan ke tahapan selanjutnya

K4 Sudah usulan penerapan tanah terlantar (dalam status quo)

K5 Sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar

Keterangan *) dari luas tanah terlantar seluas 76.449,62 Ha, yang berstatus tidak ada gugatan dan siap dikelola (*clean and clear*) seluas sekitar 23.703,89 Ha. Sisanya sekitar 52.745,73 Ha masih terdapat gugatan di pengadilan.

Salah satu manfaat Bank Tanah adalah mendukung pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Diharapkan dengan adanya Bank Tanah proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat berjalan lebih cepat dan lebih efektif. Percepatan tersebut dikarenakan Bank Tanah merupakan instrumen yang menampung tanah yang nantinya aset tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh pemerintah untuk mendukung pembangunan.

Dalam prakteknya bank tanah mempunyai sejumlah masalah terkait pembiayaan operasional terutama kaitannya pada ketersediaan dana pada awal pembentukan, bagaimana menyeimbangkan tujuan dan sumber daya keuangan dan kebutuhan sumber daya pendanaan skala besar, sehingga efektifitas operasional bank tanah bergantung pada sumber dana yang stabil dan berkelanjutan.

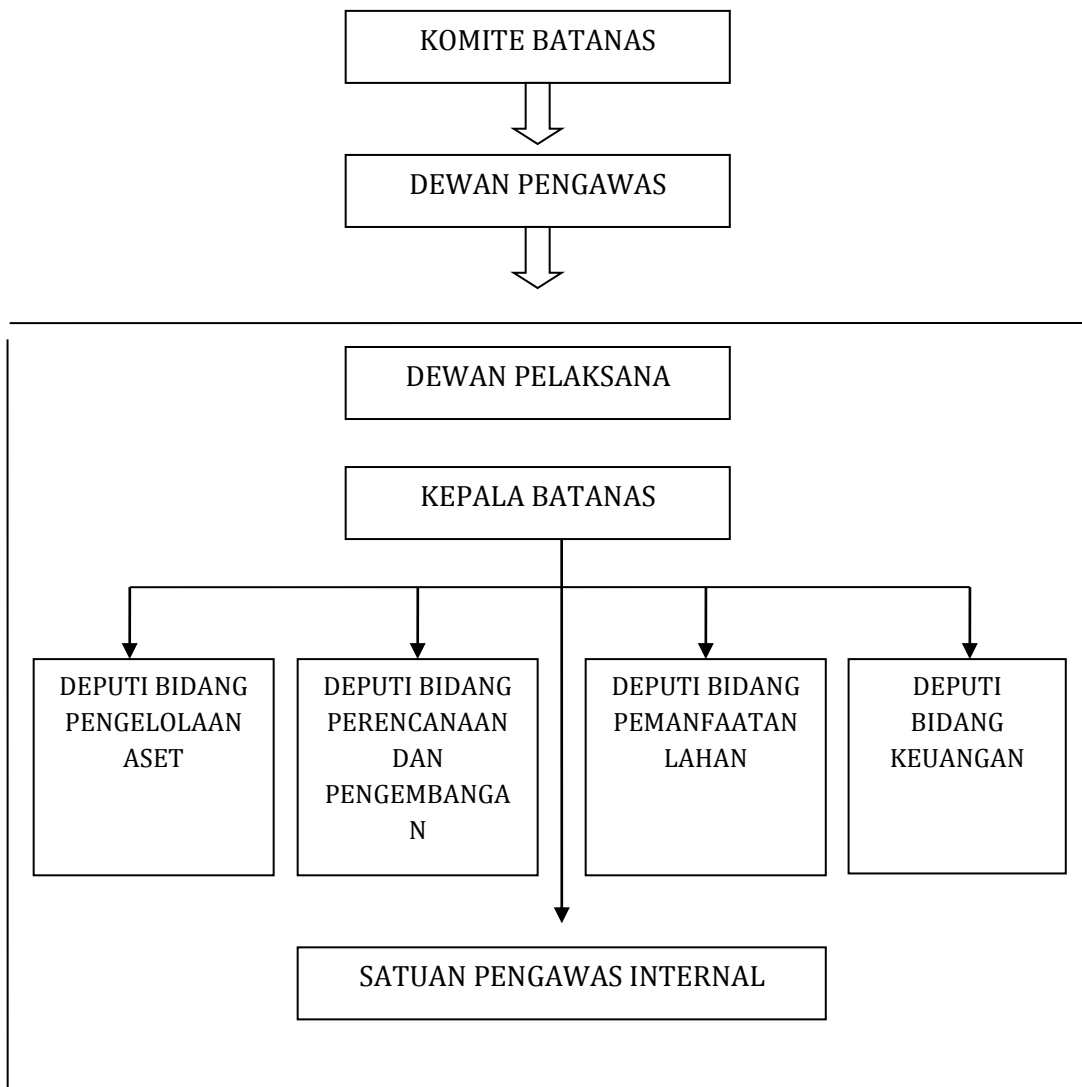
Dengan adanya bank tanah pemerintah dapat memperoleh tanah sebelum adanya kebutuhan, bank tanah memungkinkan untuk menyediakan tanah untuk kepentingan publik dengan relatif murah, mengarahkan pola pembangunan sesuai tata ruang, mengendalikan pasar tanah, mencegah spekulasi tanah dan melakukan perbaikan dalam rangka pengembangan lahan pedesaan dan perkotaan.

G. Skema Kelembagaan untuk Implementasi Bank Tanah di Indonesia

Organ penyelenggara Bank Tanah Nasional (BATANAS) terdiri dari Komite Bank Tanah, Dewan Pengawas dan Dewan Pelaksana. Komite Bank Tanah ditetapkan oleh Presiden dan Ketua Komite dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan anggota terdiri dari Menteri Keuangan, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan dapat ditambah menteri lain yang terkait. Komite Bank Tanah ini mempunyai kewenangan dalam menetapkan Dewan Pengawas dan Dewan Pelaksana. Mengingat strategisnya tugas pokok dan fungsi BATANAS maka diperlukan struktur Dewan Pelaksana Bank Tanah yang mampu untuk mengakomodir pengelolaan asset, perencanaan dan pengembangan, pemanfaatan lahan dan bidang keuangan sebagai daya dukung pelaksanaan tugas. Mengingat hal tersebut Dewan Pengawas terdiri dari Kepala BATANAS dan beberapa Deputi serta Satuan Pengawas Internal.

Melihat aspek Strategis BATANAS dalam pembangunan nasional sebagai upaya peningkatan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia maka dipandang perlu BATANAS berkedudukan di Ibu Kota Negara dan memiliki perwakilan regional dalam Negara Republik Indonesia.

Struktur Organisasi selengkapnya seperti gambar di bawah.



Gambar 2. Struktur Organisasi BATANAS

Kewenangan, hak dan kewajiban BATANAS dapat diuraikan sebagai berikut:

Kewenangan BATANAS

1. Sebagai operator utama penghimpun dan pengelola tanah di Indonesia;
2. Badan yang memiliki kewenangan mandiri yang diatur dalam Peraturan Presiden;
3. Dapat berpartisipasi dalam pembuatan tata ruang;
4. Dapat mengembangkan pemanfaatan tanah dengan pihak ketiga;
5. Dapat ditunjuk sebagai land manager tanah milik pemerintah maupun pihak lain;
6. Dapat melakukan investasi dan membentuk Unit Usaha Mandiri.

Hak BATANAS

1. Dapat memiliki tanah dengan status HPL dan dapat dimanfaatkan dengan meletakkan HGB, HGU dan Hak Pakai di atas HPL badan;
2. Dapat memperoleh sumber pendanaan dari APBN;
3. Sebagai badan/instansi pemerintah dapat tidak dikenakan pajak perolehan dan kepemilikan tanah (BPHTB dan PBB) sebelum dimanfaatkan oleh pihak ketiga;
4. Dapat memperoleh tanah melalui penetapan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dari sumber yang sah;
5. Dapat memperoleh pendapatan dan keuntungan yang dikelola langsung oleh badan.

Kewajiban BATANAS

1. Menyediakan tanah untuk program pembangunan dan kepentingan umum;
2. Melakukan perencanaan dan pengembangan tanah untuk meningkatkan produktivitas;
3. Menjaga pemanfaatan tanah sesuai dengan tata ruang;
4. Menjaga stabilitas harga tanah untuk mendukung kepentingan umum dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
5. Memfasilitasi dunia usaha dalam melakukan investasi dengan menyediakan tanah lebih efisien dan efektif.

Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) merupakan Badan Layanan Umum (BLU) dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan yang didirikan pada tanggal 23 Desember 2016. Keberadaan LMAN dimaksudkan untuk mengoptimalkan manajemen aset Negara. Tugas LMAN yaitu; mengelola aset Negara, merencanakan pendanaan dan pendayagunaan lahan sebagaimana fungsi Bank Tanah dan pembayaran ganti kerugian akibat pengadaan tanah. Alokasi pembiayaan merupakan bagian dari investasi. Kegiatan lebih pada pelaksanaan Proyek Strategis Nasional berupa pembangunan jalan TOL, bendungan dan transportasi lainnya. Selama ini lebih pada pendanaan jalan TOL untuk menjamin keberlanjutan pembangunan infrastruktur. Kegiatan melalui APBN Perubahan tahun 2016 sebesar 16 trilyun untuk mendukung pengadaan tanah dan APBN Perubahan 2017 untuk pembebasan tanah dan 50 proyek lainnya. Pembangunan infrastruktur untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang tinggi, inklusif dan berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kebutuhan infrastruktur dalam RPJMP 2015-2019 sebesar 4.796 Trilyun, dengan alokasi 41% dari APBN/APBD, 22% BUMN dan 37% dari pihak Swasta. Mengingat apa yang dilakukan oleh LMAN tersebut sebenarnya belum merupakan Bank Tanah tetapi lebih pada pengelolaan aset negara dalam mendukung Proyek Strategis Nasional.

BATANAS yang berfungsi sebagai land manager yaitu sebagai penyedia dan pengelola aset tanah yang nantinya dapat dimanfaatkan untuk proses pembangunan sekaligus dapat mengendalikan harga tanah dan kesesuaian dengan arahan tata ruang. LMAN yang lebih fokus pada aset manager nantinya dapat bersinergi dengan BATANAS sehingga proses pembangunan akan lebih cepat, mudah dan menghasilkan hasil yang optimal.

Tabel 4. Perbedaan BATANAS dan LMAN

No	Faktor	BATANAS	LMAN
1.	Tujuan dan Fungsi	Pengelolaan dan penyedia tanah untuk pembangunan dunia usaha dan fungsi sosial	Mengoptimalkan manajemen aset negara untuk kepentingan umum
2.	Objek	Tanah yang dapat menjadi objek BATANAS seperti; <ul style="list-style-type: none"> - Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN); - Tanah aset pemerintah yang belum dimanfaatkan; - Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang atau pun konsolidasi tanah; - Tanah pelepasan kawasan hutan; - Tanah dari proses pengadaan langsung; - Sumber objek tanah lainnya sesuai ketentuan perundang-undangan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Barang Milik Negara; - Aset yang diperoleh dari pembiayaan BUN; - Aset hasil Pengadaan Tanah.
3.	Potensi untuk Pengelolaan	Potensi tanah yang akan dikelola BATANAS sangat besar, dan pemanfaat tanah dapat digunakan untuk: <ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktur; - Permukiman dan pengembangan kota baru; - Industri dan pariwisata; - Pertanian pangan dan fungsi sosial 	Tahun 2017 dianggarkan 20 Triliyun untuk pembangunan infrastruktur 50 PSN yang terdiri dari: <ul style="list-style-type: none"> - 22 proyek jalan tol; - 1 proyek pelabuhan; - 3 proyek perkeretaapian; - 24 infrastruktur bendungan.
4.	Dasar Hukum	<ul style="list-style-type: none"> - UUPA pasal 2 dan pasal 6; - UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; - UU No 17 Tahun 2007 tentang RPJP Tahun 2005-2025; - Perores No 2 Tahun 2015 tentang RPJMN tahun 2015-2019. 	<ul style="list-style-type: none"> - PP No 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan BLU; - PP No 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D; - Perpres No 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan.
5.	Kewenangan/Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan pengelolaan tanah secara terpadu, meliputi perencanaan, perolehan, pengembangan, pembangunan, penggunaan, pemanfaatan serta pengamanan dan pemeliharaan; - Menjamin tersedianya tanah bagi 	<ul style="list-style-type: none"> - Menggali potensi return on asset; - Peningkatan PNPB dari BMN.

		pembangunan, perekonomian dan kepentingan umum; - Sebagai instruyen pengendali harga tanah dan menjaga keseimbangan penguasaan tanah; - Pengelolaan tanah cadangan umum negara.	
6.	Cakupan Aset	- Aset tetap dan aset persediaan yang dapat berupa, tanah, bangunan, sarana dan prasarana, utilitas dan/atau aset lainnya; - Aset lain di luar tanah dan bangunan dapat berupa, kas, surat berharga, biaya dibayar dimuka, penyertaan dan aset lainnya yang diperoleh secara sah.	- Bontang LNG, 19,3 miliar; - Aset Eks BBO BBKU, 147,6 miliar; - Lahan Tol; - Bangunan Apartemen di Casablanca, 96,3 miliar.

H. Potensi Kendala Operasional Bank Tanah di Indonesia

Meskipun Bank Tanah merupakan sebuah lembaga yang diperlukan keberadaannya di Indonesia namun operasionalnya akan menemui berbagai kendala yang perlu dipikirkan bersama bagaimana cara mengeliminasi atau mereduksi kendala-kendala tersebut. Kendala utama implementasi Bank Tanah di Indonesia adalah:

1. Administrasi Pertanahan di Indonesia yang masih lemah

Seperti yang telah kita ketahui bersama, jumlah bidang tanah terdaftar dan terpetakan di Indonesia masih sangat minim. Hal tersebut penting kita cermati dalam pembentukan Bank Tanah di Indonesia. Jika kita tidak mengetahui dengan pasti siapa pemilik tanah dan dimana tanah yang dimilikinya sebagaimana tujuan utama dari kadaster, maka proses perolehan aset tanah dimanapun akan menjadi permasalahan besar. Kelengkapan sistem administrasi pertanahan menjadi syarat mutlak dalam pengadaan tanah. Pada saat ini jumlah tanah terdaftar dan terpetakan di Indonesia masih dibawah 50 % dan sedang dikejar kuantitas maupun kualitasnya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Namun demikian kendala-kendala di lapangan dalam proses penentuan siapa yang berhak atas bidang tanah masih menjadi hal yang perlu dipikirkan bersama. Kerumitan sistem tenurial yang berdasarkan adat dan kebiasaan masyarakat lokal membuat sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak sederhana. Proses verifikasi yuridis pemilik tanah untuk menentukan siapa yang berhak atas sebidang tanah seringkali memakan waktu yang tidak sebentar dan kadang berujung pada konflik dan sengketa yang tidak berkesudahan. Untuk itu perlu dipikirkan proses penyederhanaan pendaftaran tanah yang memberikan jaminan keamanan bagi pelaksana tugas administrasi pertanahan tetapi juga melindungi hak-hak keperdataan pemilik tanah.

2. Ketersediaan tanah cadangan umum negara (TCUN) belum bisa dideteksi secara maksimal.

Lemah dan rumitnya administrasi pertanahan serta tenurial juga membuat sulitnya mendeteksi tanah-tanah cadangan umum negara. Sebagai contoh berakhirnya Hak Guna Usaha tidak secara otomatis tanah HGU tersebut menjadi tanah negara karena terkendala adanya hak

prioritas, perdebatan mengenai hak tersebut seolah tidak ada habisnya sehingga tidak memberikan kepastian hukum. Pemberian status tanah juga menjadi sebuah persoalan karena penetapannya tidak sederhana, Hal tersebut dikarenakan harus melalui proses peradilan keperdataan yang rumit dan memakan waktu serta ketidaklengkapan sistem administrasi pertanahan kita untuk mendeteksi dimana ada tanah terlantar serta mekanisme yang sederhana untuk menentukan bidang tanah ditelantarkan atau tidak. Sebagai contoh Proses Penetapan Tanah Terlantar di Provinsi banten menunjukkan dari puluhan bidang tanah yang diusulkan terlantar oleh Kanwil BPN Provinsi Banten sebagian besar tidak bisa ditetapkan menjadi tanah terlantar dikarenakan prosedur penetapan tanah terlantar menurut hakim di pengadilan masih cacat administrasi ataupun tanahnya diokupasi oleh pihak lain. Demikian juga tanah absentee, selama ini tanah absentee tidak atau kurang menjadi bahasan yang pokok dalam usaha reforma agraria. Kenyataannya banyak pihak, orang ataupun badan usaha, menguasai dengan jual beli tanah-tanah pertanian dengan melakukan penyelundupan hukum. Karena tidak menjadi prioritas penertiban dan pembiaran maka keberadaan tanah absentee ini menjadi semakin meluas dan dampaknya adalah isu-isu ketimpangan penguasaan lahan dan konversi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian secara masif. Tiga contoh diatas sebenarnya adalah hasil dari ketidaklengkapan dan ketidak tertiban administrasi pertanahan di Indonesia.

3. Aspek perencanaan tata ruang

Ketidakesuain antara tata ruang dan pembangunan sudah menjadi isu yang sering dibahas. Pembangunan seharusnya didahului dengan *spatial planning*. Dan *spatial planning* seharusnya diwujudkan dengan peta terperinci mengenai konsep penataan ruang yang diinginkan. Sudah sering terjadi pembangunan tidak didahului dengan pemetaan infrastruktur maupun plotting mendetail sehingga sering mengakibatkan bencana lingkungan maupun tidak optimalnya kemanfaatan dari infrastruktur yang sudah terlanjur dibangun.

Bank Tanah sebagai sebuah lembaga penyedia tanah untuk akselerasi pembangunan akan mengalami hambatan dalam pelaksanaan tugasnya jika komponen tata ruang yang ada sekarang tidak terjadi perbaikan yang signifikan.

I. Penutup

Dari uraian diatas dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bank Tanah menjadi prioritas untuk segera diimplementasikan di Indonesia dikarenakan selama ini proses pengadaan tanah di Indonesia mengalami berbagai macam hambatan. Salah satu faktor penghambat adalah pemerintah tidak mempunyai cadangan tanah yang sewaktu-waktu dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan.
2. UUD Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960, Undang-undang no 2 tahun 2012 serta Undang-undang no 17 Tahun 2007 telah memberikan dasar tentang pembentukan Bank Tanah di Indonesia
3. Sumber Objek Tanah yang dapat menjadi aset bank tanah adalah Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN), Tanah aset pemerintah yang belum dimanfaatkan, Tanah timbul, tumbuh, maupun bekas pertambangan, Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang ataupun

- konsolidasi tanah, Tanah pelepasan kawasan hutan serta Tanah dari proses pengadaan langsung, pengadaan untuk kepentingan umum, ataupun hibah serta sumbangan yang sejenis
4. Usulan Organ penyelenggara Bank Tanah Nasional (BATANAS) terdiri dari Komite Bank Tanah, Dewan Pengawas dan Dewan Pelaksana. Komite Bank Tanah ditetapkan oleh Presiden dan Ketua Komite dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan anggota terdiri dari Menteri Keuangan, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan dapat ditambah menteri lain yang terkait. Komite Bank Tanah ini mempunyai kewenangan dalam menetapkan Dewan Pengawas dan Dewan Pelaksana. Komite tersebut memungkinkan koordinasi secara lebih intensif antar Kementerian dan Lembaga terkait dalam pengelolaan Bank Tanah Nasional.
 5. Potensi kendala implementasi Bank Tanah di Indonesia antara lain, administrasi pertanahan yang belum lengkap, ketersediaan Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN) yang belum terdeteksi secara maksimal, serta aspek perencanaan tata ruang yang masih banyak kekurangan di Indonesia.

Sedangkan saran yang bisa diambil dari uraian diatas adalah:

1. Pembahasan Pengadaan Tanah dalam Bank Tanah hanya sebatas gambaran kebutuhan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, diperlukan bahasan yang lebih luas untuk memperkuat proses pentingnya pembentukan Bank Tanah.
2. Perlu kajian lebih lanjut dan mendalam terkait proses peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang berpotensi menjadi sumber pencadangan bagi Bank Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi 2006, *Prosedur Penelitian-Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi Revisi VI, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.
- Eberlin, Richard and Lopez FO 2015, *Land Banks in Europe and Procedures of Their Operation*, TAIEX Workshop Baku, Azerbaijan.
- Ganindha, Ranitya 2016, *Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum*, ARENA HUKUM Volume 9, Nomor 3, Desember 2016, Halaman 442-462, Malang.
- Harrison, Kirsten 2007, *International Land Banking Practices: Considerations for Gauteng Province*, Gauteng Department of Housing and Urban LandMark, South Africa.
- Limbong, Bernhard 2013, *Bank Tanah*, Penerbit Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan.
- Mochtar, Hariani 2013, *Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Volume 2, Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2017 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Proyek Strategis Nasional (PSN)
- Perpres Nomor 148 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Sevilla, Consuelo G, dkk. 2006, *Pengantar Metode Penelitian*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W. 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

Sungkana 2016, Mengenal Bank Tanah/Land Banking sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan, www.djkn.kemenkeu.go.id diakses tanggal 22 Maret 2018.

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