

## Pengertian 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 kembali perumahan dan pemukiman di perkotaan, selain itu beberapa pembangunan yang mengarah ke sebuah industry/komersial sebagai penerapan dari kewenangan bank tanah.

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

- 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;
- Secara teknis bank tanah adalah praktik pembelian/pengambil alihan tanah dengan maksud dikembangkan/dimatangkan guna memenuhi kebutuhan pembangunan di kemudian hari;
- 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.

## Prinsip dasar tentang pembentukan Bank Tanah

1. 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.

2. 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 pemeliharaantanah.

3. Lembaga bank tanah dapat memberikan jaminan ketersediaan tanah dengan mengupayakan 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.

4. 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.

#### Tujuan Bank Tanah

Bank Tanah, sebagai salah satu alternatif pengadaan tanah untuk kepentingan umum, mempunyai tujuan, antara lain:

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

Selain itu, yang menjadi tujuan khusus bank tanah adalah:

- Menyediakan tanah siap bangun baik secara fisik maupun secara administratif, yaitu tanah yang akan dijual telah dilengkapi dengan sertifikat hak atas tanah;

- Menyediakan tanah untuk berbagai keperluan terutama lokasi pembangunan permukiman untuk golongan menengah kebawah, mampu mengendalikan harga tanah serta memberantas spekulasi tanah;

#### Manfaat bank tanah

1. Mengendalikan keseimbangan antara kebutuhan tanah untuk pembangunan dan persediaan
2. Mengefisienkan dan menjamin nilai tanah secara wajar dan adil
3. Mengendalikan mekanisme pasar tanah dan menjamin efisiensi dan rasionalitas harga
4. Memadukan kebijakan, strategi, implementasi dan evaluasi yang berkaitan dengan tanah.

Disamping keuntungan terdapat pula kerugian yang dapat ditimbulkan oleh kegiatan lembaga bank tanah adalah:

1. Masyarakat pemilik tanah dapat tergoda untuk cepat menjual tanahnya;
2. Penjualan tanah setelah dimatangkan pihak pengelola menjadi berlipat ganda;
3. Tanah menjadi alat komoditi yang bertentangan dengan pasal 6 dan pasal 13 UUPA.

Untuk mencapai tujuan dan memperoleh manfaat dari kegiatan bank tanah sebagaimana yang diuraikan sebelumnya, maka dibutuhkan sarana berupa tersedianya peraturan-peraturan perundang-undangan yang mampu menjabarkan berbagai aspek hukum yang dibutuhkan dalam mencapai tujuan pembentukan lembaga bank tanah sebagai pengelola penyediaan tanah diperkotaan. Adapun perumusan kebijakan bank tanah tersebut merupakan kebijakan yang mengatur dan mengendalikan kegiatan lembaga bank tanah berupa syarat terbentuknya dan kegiatan operasionalnya.

Kebijakan bank tanah yang dimaksudkan diatas seyogyanya meliputi empat aspek hukum yaitu:

- a. Lembaga bank tanah harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan melahirkan sumber-sumber penyediaan tanah baru bagi kemakmuran rakyat.
- b. Lembaga bank tanah harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan kesejahteraan bersama yang berkeadilan dalam pendistribusian tanah berkaitan dengan penguasaan , pemilikan dan penggunaan tanah.
- c. Lembaga bank tanah harus berkontribusi dalam menyediakan tanah secara fisik dan administrasi guna menjamin keberlanjutan pembangunan kota dengan kebijakan alokasi tanah , baik untuk kegiatan social maupun untuk kegiatan komersil.
- d. Lembaga bank tanah harus mampu menyempurnakan system pengendalian atas nilai-nilai tanah sehingga dapat terjangkau oleh kemampuan seluruh lapisan masyarakat.

Bank Tanah bagi perkotaan

Selain itu pula, Bank Tanah sebagai solusi untuk pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, maka dapat dilihat beberapa fungsi dari bank tanah diperkotaan, yakni:

a) Bank tanah sebagai Penghimpun Tanah (Land Keeper)

sebagai penghimpun tanah, kegiatan lembaga bank tanah adalah melakukan inventarisasi terhadap tanah-tanah yang akan dijadikan objek pengelolaan bank tanah. seiring dengan kegiatan penghimpunan tanah, juga mengumpulkan dan menyediakan data pertanahan yang lengkap, akurat, terpadu dan actual.

b) Bank Tanah sebagai Pengaman Tanah (Land Warantee)

Bank tanah dalam melaksanakan kegiatannya, mengacu kepada rencana tata ruang untuk mengamankan penyediaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah yang sudah ditetapkan berdasarkan rencana tata guna tanah yang merupakan bagian integral dari rencana tata ruang yang ada.

c) Bank Tanah sebagai Pengendali Penguasaan Tanah (Land Purchaser)

Melalui kegiatan Bank Tanah yang mengacu pada rencana tata ruang yang sudah ditetapkan, maka implementasinya dimulai dari perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian. melalui rencana tata ruang, bank tanah dapat melakukan pengendalian terhadap penguasaan tanah. sehingga penguasaan tanah tidak terpusat pada kelompok masyarakat tertentu.

d) Bank Tanah sebagai Penilai Tanah (Land Value)

Melalui Bank Tanah diharapkan harga dan nilai tanah dapat ditetapkan dan dikendalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e) Bank Tanah sebagai Pendistribusian Tanah (Land Distributor)

Kegiatan Bank Tanah meliputi kegiatan pembebasan tanah, pematangan tanah kemudian pendistribusian tanah sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya.

f) Bank Tanah sebagai Manajemen Tanah (Land Management)

Bank Tanah sebagai kegiatan manajemen tanah secara konseptual harus memuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah, sehingga dalam hal keberadaan Bank Tanah harus mampu mengarahkan pengembangan penggunaan tanah.