

“Bank Tanah” untuk Pembangunan

BERNHARD
LIMBONG



Ada sebuah isu nasional yang penting untuk dicermati. Pemerintah menghadapi persoalan serius terkait ketersediaan lahan industri untuk merespons meningkatnya permintaan investor. Dari nilai investasi Rp 2.000 triliun pada periode 2008-2011 yang dirilis Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), baru Rp 600 triliun yang terealisasi. Sisanya yang Rp 1.400 triliun tertunda karena ketidaksiapan lahan, infrastruktur, dan ketidakpastian hukum. Itu pula menjadi penyebab tersedatnya perwujudan MP3EI (Master Plan Perluasan dan Percepatan Pembangunan Ekonomi Indonesia) 2011-2025.

Pemintaan akan lahan industri siap pakai kian tinggi belakangan ini karena beralihnya aliran investasi dari Eropa dan AS yang terkena krisis ke Asia yang relatif stabil, termasuk Indonesia. Total nilai investasi (*foreign direct investment*) oleh lebih dari 700 perusahaan asal Uni Eropa saja mencapai 3 miliar euro (Rp 36 triliun).

Pemerintah sangat berkepentingan memenuhi tuntutan investor tersebut karena di tengah terpaan krisis global saat ini Pemerintah mengandalkan peningkatan investasi guna mendorong ekspor manufaktur, menekan angka pengangguran, dan menjaga pertumbuhan ekonomi di atas 6 persen. Kontribusi industri manufaktur terhadap ekspor nonmigas pada caturwulan pertama 2012 hanya 59,5%, padahal tahun 2000 mencapai 76%.

Demikian seriusnya masalah ini, pada pertengahan Mei lalu Presiden SBY menggelar Rapat Kerja di Istana Tampaksiring, Bali, dengan agenda tunggal mendengarkan pemaparan Komite Ekonomi Nasional (KEN) mengenai perekonomian nasional. Dalam rapat itu, salah satu dari 19 usulan KEN untuk menjaga momentum pertumbuhan, ialah mempercepat pembangunan infrastruktur yang meliputi aspek pengadaan tanah, pendanaan proyek, dan persiapan proyek.

Persoalan ketersediaan lahan ini sebenarnya sudah diakomodasi melalui UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum. UU tersebut tidak hanya mengakomodasi pengadaan tanah untuk pembangunan oleh pemerintah, tetapi juga oleh perusahaan swasta. Namun UU tersebut mendapat penolakan keras dari sejumlah elemen masyarakat sehingga penerbitan peraturan pelaksanaannya berupa Peraturan Pemerintah (PP) tertangguhkan.

Solusinya: Bank Tanah!

Kompleksitas persoalan ketersediaan lahan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, termasuk pembangunan kawasan industri, tidak cukup diurai dengan kehadiran UU berikut PP. Salah satu konsep yang patut dipertimbangkan secara serius adalah kehadiran bank tanah (*land banking*). Substansi bank tanah ialah pencadangan tanah pemerintah.

Secara konseptual, ada dua bentuk bank tanah, yaitu bank tanah umum (*general land banking*) dan bank tanah khusus (*special land banking*). Misi utama bank tanah umum ialah menyediakan tanah untuk kebutuhan sosial dalam skala besar dan tidak mengejar keuntungan (*non profit*) serta menjaga stabilitas harga tanah. Model ini diterapkan di Swedia, Belanda dan Swiss. Sedangkan bank tanah khusus bertugas menyediakan tanah dalam skala kecil untuk tujuan komersial, seperti daerah kawasan industri yang kini menjadi masalah rumit di Indonesia. Amerika Serikat menerapkan model ini.

Mengacu pada konsep pelaksanaan di sejumlah negara, *land banking* memiliki beberapa fungsi. *Pertama*, sebagai penghimpun tanah (*land keeper*) yang menginventarisasi tanah yang menjadi objek pengelolaan bank tanah, mengumpulkan dan menyediakan data yang lengkap, akurat, terpadu, dan aktual. Semua itu bermanfaat bagi pencari informasi tanah, terutama yang berkepentingan untuk memanfaatkan tanah-tanah yang akan didistribusikan oleh bank tanah.

Kedua, sebagai pengaman tanah (*land warantee*) yang mengamankan penyediaan, peruntukan, dan pemanfaatan tanah yang sudah ditetapkan berdasarkan rencana tata guna tanah sebagai bagian rencana tata ruang yang ada. *Ketiga*, sebagai pengendali tanah (*land purchaser*) yang mengatur penguasaan tanah oleh siapa dan pihak manapun yang memenuhi persyaratan dan peraturan yang berlaku.

Keempat, sebagai penilai tanah (*land appraisal*). Bank Tanah dapat menekan munculnya para spekulan tanah yang kerap memicu harga tanah tak terkendali. Bank tanah membuat harga tanah cenderung dapat dikendalikan. Kelima, sebagai penyalur tanah (*land distributor*). Bank tanah memiliki kegiatan pembebasan tanah, pematangan tanah, lalu mendistribusikan tanah sesuai penggunaan dan peruntukannya kepada mereka yang berhak atas tanah sesuai rencana tata ruang daerah.

Keenam, sebagai manajer tanah (*land manager*). Bank Tanah dapat berfungsi untuk meremajakan pemukiman kumuh di perkotaan sebagai wujud dari 'tanah dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat'.

Dalam konteks Indonesia, banyak manfaat yang diperoleh dari kehadiran bank tanah. *Pertama*, selalu tersedianya lahan untuk pembangunan sehingga rencana pembangunan oleh pemerintah maupun swasta tidak terhambat. *Kedua*, ketersediaan tanah sepanjang waktu untuk keperluan pembangunan akan menarik investor. Investor yang sudah mengeluarkan investasi awal pun tidak mengalami kerugian akibat berlarut-larutnya proses pembebasan lahan.

Ketiga, efisiensi. Selama ini, kegiatan pembebasan tanah kerap bermasalah dan memakan waktu lama karena persoalan ganti-rugi. Harga tanah di sebuah kawasan melonjak drastis setiap ada rencana pembebasan tanah. Sebab, proyek pembangunan akan menciptakan kawasan ekonomi baru yang mendorong rakyat pemegang hak atas tanah mematok nilai ganti-rugi yang tinggi. Dengan adanya bank tanah, pemerintah bisa menghemat uang negara dalam jumlah yang relatif besar. Tanah koleksi pemerintah juga bisa dipakai untuk pemukiman kembali sebagai ganti rugi atas tanah yang diambil pemerintah untuk kepentingan umum atau pun

kawasan industri.

Keempat, bank tanah juga bisa menjaga stabilitas harga tanah. Harga tanah di sebuah kawasan biasanya langsung melonjak ketika pemerintah berencana membebaskan lahan. Sebab, rencana proyek pemerintah akan diikuti pembangunan infrastruktur penunjang dan terbangunnya sebuah kawasan bisnis baru. Dengan adanya bank tanah, kebutuhan pemerintah akan tanah yang luas tidak menimbulkan lonjakan harga tanah.

Dalam teori, ada tiga tahapan yang dilakukan bank tanah dalam rangka mengoleksi tanah. *Pertama*, Tahap Penyediaan Tanah. Perolehan tanah dilakukan melalui pengadaan tanah, pencabutan hak, jual-beli, tukar-menukar, atau perolehan dari tanah-tanah terlantar. *Kedua*, Tahap Pematangan Tanah. Menyiapkan tanah matang dan melengkapinya dengan sarana - prasarana, fasilitas dan utilitas pendukung seperti pembangunan jalan raya umum dan arteri, saluran drainase-sanitasi dan seterusnya. *Ketiga*, Tahap Distribusi Tanah, yaitu melaksanakan distribusi tanah sesuai peruntukan, yaitu untuk kepentingan umum/sosial (pemerintah) atau kepentingan komersial (swasta).

Untuk Indonesia, konsep bank tanah sangat potensial untuk diterapkan. *Land banking* Indonesia tak akan kesulitan mendapatkan tanah sebagai aset cadangan karena sistem Hukum Agraria Indonesia memungkinkan Negara menguasai tanah. Jadi, tanah-tanah yang dikuasai Negara dapat dijadikan sebagai Objek *Land Banking* seperti tanah bekas *erfpacht*, tanah bekas HGU, tanah bekas partekelir; tanah terlantar; tanah fasos/fasum yang diserahkan oleh developer; tanah fasos/fasum hasil Konsolidasi Tanah; tanah TPBP hasil Konsolidasi Tanah; tanah asset BPPN; tanah asset BUMN/BUMD yang belum dipergunakan; tanah asset departemen/lembaga Pemerintah Non Departemen/Pemda yang belum digunakan; tanah Negara yang berasal dari Pencabutan Hak; dan tanah negara yang berasal dari pembebasan tanah.

Jadi, dengan bank tanah, Pemerintah memiliki tanah cadangan yang selalu siap dipakai untuk berbagai keperluan pembangunan. Konsepnya Pemerintah memperoleh tanah dengan harga yang murah, kemudian menyimpannya untuk persiapan rencana pembangunan di masa yang akan datang. Jadi pengadaan tanah, termasuk untuk kawasan industri, dilaksanakan jauh sebelum kebutuhan tanah untuk pembangunan dilaksanakan.

Mencermati kompleksitas persoalan setiap kegiatan pengadaan tanah selama ini dan terus meningkatnya harga tanah seiring dengan derap pembangunan, sudah waktunya kita menerapkan konsep bank tanah.

Pemerintah Swiss mengoleksi hampir 40% tanah berkat peraturan bahwa setiap warga yang mau menjual tanahnya harus melaporkan kepada pemerintah setempat. Pemerintah Belanda menghimpun banyak tanah dari peraturan bahwa masyarakat pemilik tanah yang tidak memanfaatkan tanah dalam kurun waktu tertentu, tanahnya diambil oleh negara dengan memberikan ganti-rugi. Dengan ketentuan 'sederhana' seperti itu, Swiss dan Belanda yang luas wilayahnya sangat kecil sukses membangun bank tanah untuk pembangunan bagi rakyat.