Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan

Fatimah Al Zahra ^a*

^a Universitas Brawijaya, Malang, Jawa Timur, Indonesia

INFORMASI ARTIKEL

Article history:

Dikirim tanggal: 21 Mei 2017

Revisi pertama tanggal: 21 Juni 2017

Diterima tanggal: 14 Juni 2017

Tersedia online tanggal: 20 Juni 2017

Keywords: *construction, regulation, land bank, state land assets*

ABSTRACT

The complexity of the land problem is an unresolved issue. The fact that the amount of land is fixed, while the need for physical development is increasing as the increase in population leads to inevitable social conflict. One of the causes of social conflict is the conflict of interest between the government that needs land for the construction of various infrastructure and the people who want to retain the rights to the land it owns. Therefore, it is necessary to revise the land policy that leads to the integrated state land asset mechanism that can accommodate the needs of the government and the right of the people as the owner of the land rights simultaneously, so that social justice for all Indonesian people can be realized. Implementation of the land bank concept as a means of integrated state land assets management can be a solution in overcoming the land crisis for development.

INTISARI

Kompleksitas masalah pertanahan merupakan isu aktual yang belum terselesaikan. Fakta bahwa jumlah tanah adalah tetap, sedangkan kebutuhan akan pembangunan fisik semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk mengakibatkan timbulnya konflik sosial yang tidak bisa dihindarkan. Salah satu penyebab dari konflik sosial adalah benturan kepentingan antara pemerintah yang membutuhkan tanah untuk pembangunan berbagai infrastruktur dan masyarakat yang ingin tetap mempertahankan hak atas tanah yang dimilikinya. Oleh karena itu, perlu dilakukan revisi kebijakan dalam aspek pertanahan yang mengarahkan pada mekanisme pengelolaan aset tanah negara terpadu yang dapat mengakomodir kebutuhan pemerintah dan hak masyarakat pemegang hak atas tanah secara bersamaan, sehingga keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dapat terwujud. Penerapan konsep bank tanah sebagai sarana pengelolaan aset tanah negara terpadu dapat menjadi solusi dalam mengatasi krisis tanah untuk pembangunan.

2017 FIA UB. All rights reserved.

1. Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang menjadi modal strategis bagi kehidupan. Diatas tanah, manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, dan beternak. Di atas tanah pula manusia membangun

rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Di dalam tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan dalam kehidupan. Pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum membutuhkan bidang tanah yang sangat luas,

* Corresponding author. Tel.: +62-852-3179-7919; e-mail: iza.fhub@gmail.com

sedangkan tanah-tanah yang dibutuhkan tersebut pada umumnya sudah dimiliki oleh seseorang atau badan hukum dengan dilekati sesuatu hak atas tanah.

Selama ini, Pemerintah menggunakan instrumen pengadaan tanah untuk memperoleh tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan fasilitas kepentingan umum. Adapun instrumen pengadaan tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian yang 'layak & adil' kepada pemilik tanah yang berhak. Bahkan dimungkinkan juga bagi pihak yang tidak sepakat atas besaran ganti kerugian dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri, maka ganti kerugian miliknya dititipkan pada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah dilakukan.

Perbedaan persepsi antara Pemerintah dan masyarakat mengenai besaran ganti kerugian yang 'layak & adil' sering terjadi dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian yang dirasa 'layak & adil' menurut Pemerintah belum tentu dirasa 'layak & adil' menurut masyarakat, begitu pula sebaliknya. Perbedaan persepsi tersebut berujung pada konflik sosial yang sulit untuk diselesaikan dalam waktu singkat, hal ini terjadi karena mayoritas warga terdampak pengadaan tanah yang merasa keberatan dengan besaran ganti kerugian melakukan upaya hukum melalui Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah dilakukan. Konflik yang berkepanjangan antara Pemerintah dan masyarakat mengenai besaran ganti kerugian tersebut pada akhirnya dapat menghambat proyek pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum.

Kompleksitas permasalahan dalam pengadaan tanah merupakan pertanda bagi pemerintah untuk segera merevisi kebijakan di bidang pertanahan. Revisi kebijakan yang dimaksud perlu diarahkan pada mekanisme penyediaan tanah bagi pembangunan fasilitas kepentingan umum yang dapat mengakomodir kepentingan Pemerintah dan masyarakat pemilik tanah secara bersamaan sehingga dapat menjamin terpenuhinya nilai-nilai keadilan bagi rakyat. Konsep bank tanah bisa menjadi alternatif penyediaan tanah nirkonflik yang dapat memenuhi rasa keadilan di Indonesia. Konsep bank tanah telah banyak digunakan di beberapa negara sebagai salah satu mekanisme untuk menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan, di antaranya negara Belanda, Colombo, dan Korea Selatan.

Penyediaan tanah di Belanda adalah praktek konsolidasi tanah dan *land readjustment* yang dilakukan secara bersama-sama dengan praktek instrumen bank tanah. Praktek bank tanah dibutuhkan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah guna mempercepat pelaksanaan dan mempermudah proses akuisisi tanah.

Lembaga yang berwenang bersifat *ad hoc* dan merupakan dewan nasional yang terdiri dari beberapa kementerian atau lembaga yang menjalankan tupoksi masing-masing dalam satu rencana pembangunan kawasan yang disepakati bersama. Kelembagaan ini bersifat *non-profit* yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Peruntukan penggunaannya adalah peningkatan kinerja lahan pertanian, restorasi sungai, dan penggantian lingkungan yang rusak/ penghijauan (Ganindha, 2016).

Tujuan penyelenggaraan bank tanah di Belanda lebih berfokus pada perbaikan lingkungan, tidak ditujukan untuk pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum. Hal ini berbeda dengan tujuan penyelenggaraan bank tanah di Amerika Serikat yang lebih berfokus pada pendayagunaan tanah-tanah terlantar supaya menjadi aset tanah negara yang produktif dan pada akhirnya dapat dimanfaatkan untuk pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum. Untuk menerapkan konsep bank tanah di Indonesia, maka Pemerintah harus terlebih dahulu menyusun konsep pengaturan bank tanah sebagai landasan hukum penyelenggaraan bank tanah di Indonesia. Pengaturan tersebut harus mencakup berbagai aspek yang berkaitan dengan penyelenggaraan bank tanah di Indonesia.

2. Pembahasan

Bank tanah berasal dari 2 (dua) istilah, yaitu *land banking* dan *land banks*. *Land banking* secara umum dapat diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi "perbankan tanah", yang digunakan untuk menerangkan kegiatan yang berhubungan dengan bank tanah. Sedangkan istilah *land banks* digunakan untuk menggambarkan adanya lembaga atau kerja sama antar lembaga yang berkegiatan di bidang pengadaan tanah.

Istilah bank tanah sendiri mengandung pengertian sebagai: "*Land banks are governmental or nonprofit entities that assemble, temporarily manage, and dispose of vacant land*" (Schwarz, 2009) atau "*Land banks are public authorities that focus exclusively on land banking activities.*" (Alexander, 2008). Selanjutnya Jack Damen mendefinisikan bahwa "*Land banking is the structural acquisition and temporary management of land in rural areas by an impartial State agency, with the purpose to redistribute and/or lease out this land with a view to improve the agricultural structure and/or to relocate the land for other purposes with a general public interest.*" (<http://www.fao.org>)

Berdasarkan ketiga pengertian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa bank tanah merupakan suatu kebijakan pertanahan yang mana negara melalui lembaga pemerintah atau lembaga independen yang ditunjuk oleh pemerintah, berwenang untuk (1) melakukan akuisisi terhadap tanah terlantar atau

bermasalah, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang dianggap memiliki potensi untuk pengembangan; (2) mengelola dan mengaturnya sementara waktu; kemudian (3) mendistribusikannya kembali untuk kepentingan umum sesuai dengan program pemerintah, baik program jangka pendek maupun jangka panjang. Secara umum, skema peralihan tanah dalam konsep bank tanah dapat dilihat dalam gambar 1 di bawah ini:

Gambar 1 Konsep Bank Tanah (Sumber: Milcevic, 2014)

2.1 Konsep Bank Tanah di Belanda dan Amerika Serikat

Konsep bank tanah sudah dikenal dan diterapkan di beberapa negara Eropa dan Amerika Serikat sejak abad ke-20. Kendatipun demikian, bank tanah yang diterapkan di masing-masing negara berbeda antara satu dengan yang lainnya. Hal ini terjadi karena adanya perbedaan alasan yang melatarbelakangi munculnya bank tanah di masing-masing negara tersebut. Negara Belanda dan Amerika Serikat memiliki konsep bank tanah yang paling menonjol dengan regulasi lengkap dibanding negara lainnya.

Perbandingan terhadap pelaksanaan bank tanah di antara kedua negara tersebut diperlukan untuk melihat bagaimana kedua negara tersebut mengatur dan menerapkan konsep bank tanah, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas sebagai pertimbangan-pertimbangan untuk menyusun suatu pengaturan bank tanah di Indonesia. Kontribusi yang didapatkan dari mempelajari konsep bank tanah dari kedua negara tersebut sangat dibutuhkan karena konsep bank tanah ini merupakan suatu gagasan baru yang belum diatur di Indonesia. Sebagaimana yang digambarkan dalam tabel 1 di bawah ini, maka perbandingan implementasi konsep bank tanah antara Belanda dan Amerika Serikat akan ditinjau dari 4 (empat) indikator, yaitu: (1) regulasi, (2) jenis, (3) pihak-pihak, dan (4) mekanisme penyelenggaraan.

Tabel 1 Perbandingan Konsep Bank Tanah antara Belanda dan Amerika Serikat

Indikator Pembeda	Belanda	Amerika Serikat
Regulasi Bank Tanah	<ul style="list-style-type: none"> Undang-Undang Konsolidasi Tanah (<i>Land Consolidation Act</i>), 1954; Undang-Undang Pembangunan Daerah Pedesaan (<i>The rural area development Act</i>), 1985; Undang-Undang Penataan Ruang Daerah Perdesaan (<i>Act on Spatial Structuring of the Rural Areas</i>), 2005. 	Regulasi pusat, antara lain: <ul style="list-style-type: none"> <i>Housing and Economic Recovery Act/ (HERA)</i>, 2008; <i>American Recovery and Reinvestment Act (ARRA)</i>, 2009, merubah sebagian substansi yang diatur dalam HERA. Regulasi negara bagian, antara lain: <ul style="list-style-type: none"> <i>The Michigan Land Bank Fast Track Authority statute</i>; <i>the Ohio Land Banking Legislation</i>.
Jenis Bank Tanah	Terdiri dari 1 jenis saja, yaitu bank tanah publik.	Terdiri dari 2 jenis, antara lain: (1) bank tanah publik; dan (2) bank tanah campuran.
Pihak-Pihak Dalam Bank Tanah	Bank Tanah Publik di Belanda terdiri dari: <ol style="list-style-type: none"> <i>Domeinen/ State Domains Service</i>, yang berada di bawah naungan <i>the Ministry of Finance</i>; dan <i>Bureau for Land Management</i>, yang berada di bawah naungan <i>the Ministry of Agriculture and Fisheries</i>. 	Bank Tanah Publik , dapat berupa: (1) Lembaga bank tanah independen yang dibentuk oleh UU; (2) Lembaga hasil kerja sama antar departemen dalam pemerintahan; (3) Kegiatan Bank Tanah sebagai bagian dari program pertanahan pemerintah skala nasional. Bank Tanah Campuran , dapat berupa lembaga hasil kerja sama antara (1) pemerintah dengan investor (swasta) ataupun (2) pemerintah dengan lembaga <i>non-profit</i> seperti CDC's (<i>Community Development Corporation</i>).
Mekanisme Penyelenggaraan Bank Tanah	Mekanisme penyelenggaraan Bank Tanah terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu: (1) tahap pengumpulan tanah; (2) tahap pengelolaan tanah; (3) tahap distribusi tanah.	Mekanisme penyelenggaraan Bank Tanah terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu: (1) tahap pengumpulan atau pengambilalihan tanah-tanah terlantar atau sitaan pajak; (2) tahap pengelolaan tanah; (3) tahap penggunaan kembali tanah.

Sumber: Hasil penelitian, diolah

2.1.1 Regulasi Bank Tanah

Berdasarkan pada Tabel 1 diatas, indikator pertama menunjukkan perbandingan regulasi mengenai bank tanah antara Belanda dan Amerika Serikat. Belanda mengatur mengenai fungsi bank tanah di dalam beberapa regulasi berikut ini (Milicevic, 2014):

- Undang-Undang Konsolidasi Tanah (*Land Consolidation Act*), 1954;
- Undang-Undang Pembangunan Daerah Pedesaan (*The rural area development Act*), 1985; dan
- Undang-Undang Penataan Ruang Daerah Perdesaan (*Act on Spatial Structuring of the Rural Areas*), 2005.

Sedangkan Amerika Serikat yang merupakan negara federal dengan beberapa negara bagian, memiliki bentuk pengaturan yang berbeda dari Belanda. Amerika Serikat mengatur bank tanah dalam suatu regulasi utama berupa kebijakan dari pemerintah pusat yang merupakan payung hukum terhadap berbagai regulasi di bawahnya, yang diterapkan di masing-masing negara bagian. Regulasi umum yang dimaksud adalah Housing and Economic Recovery Act (HERA) yang disahkan pada masa pemerintahan Presiden Bush (2008), kemudian sebagian substansi yang diatur di dalamnya diubah dengan regulasi baru American Recovery and Reinvestment Act (ARRA) yang disahkan pada masa pemerintahan Presiden Obama (2009).

Kondisi tersebut memberikan kebebasan kepada masing-masing negara bagian untuk menyusun sendiri regulasi mengenai bank tanah sesuai dengan apa yang dibutuhkan oleh masing-masing negara bagian tersebut. Beberapa negara bagian yang ada di Amerika Serikat membuat regulasi bank tanahnya masing-masing, misalnya Michigan Comp. Laws §§ 124.751-124.774 (The Michigan Land Bank Fast Track Authority statute), 2003 dan the Ohio Land Banking Legislation of 2008 and 2010.

2.1.2 Jenis Bank Tanah

Berdasarkan pada Tabel 3 di atas, indikator kedua menunjukkan perbandingan jenis bank tanah antara Belanda dan Amerika Serikat. Saat ini di Belanda terdapat 2 (dua) bank tanah yang berada di bawah naungan kementerian yang berbeda. Kedua bank tanah tersebut merupakan bank tanah publik, sehingga sumber pembiayaannya berasal dari anggaran pemerintah. Bank tanah yang pertama disebut State Domain Services (Domeinen) yang didirikan pada tahun 1841 di bawah naungan Menteri Keuangan. Pengelolaan bank tanah ini didesentralisasikan dengan kantor wilayah yang tersebar di seluruh wilayah Belanda. Sekarang, bank tanah ini mengelola lahan pertanian seluas 80.000 ha, dengan tugas utamanya sebagai berikut (Milicevic, 2014):

- a) Pengembangan kebijakan pertanahan pemerintah;
- b) Pengelolaan tanah yang dimiliki oleh pemerintah; dan
- c) Penjualan tanah pemerintah.

Pada pertengahan abad ke-20 didirikan juga instansi pengelolaan tanah pemerintah lainnya, bernama Wieringermeer atau yang kemudian disebut Service of IJssellake Polders (RIJP). Instansi ini didirikan di lingkungan Kementerian Transportasi dan Air dengan tujuan mengelola tanah-tanah "baru", yaitu tanah-tanah kering. Salah satu danau terluas di dunia yang bernama Flevopolder dikelola oleh instansi ini dan masih dalam tahap pengembangan.

Sebagai konsekuensi dari bentuk negara federal, maka pengaturan bank tanah di Amerika Serikat berada di bawah kewenangan pemerintah dari masing-masing negara bagian. Setiap negara bagian di Amerika Serikat menggunakan konsep bank tanah dengan cara yang berbeda, karena bank tanah yang diterapkan disesuaikan dengan perbedaan struktur dari negara bagian yang berlainan antara satu dan lainnya. Secara umum, tujuan utama dibentuknya bank tanah di Amerika Serikat antara lain (Tappendorf, Julie A. & Denzin, Brent O., 2011): (a) providing affordable housing; (b) putting property back on the tax rolls; (c) stabilizing declining neighborhoods by repairing, removing, or redeveloping abandoned property; (d) developing green spaces; (e) collecting and joining abandoned lots into one consolidated, developable site; and (f) facilitating the revitalization of brownfields.

Berdasarkan praktiknya selama bertahun-tahun, bank tanah di Amerika Serikat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu (Alexander, 2011):

- a) Bank Tanah Publik, merupakan lembaga bank tanah yang terdiri dari unsur pemerintah, baik secara independen maupun bekerja sama dengan departemen lainnya; dan
- b) Bank Tanah Campuran, merupakan lembaga bank tanah yang merupakan hasil kerja sama antara pemerintah dengan sektor swasta.

Jenis bank tanah campuran lebih banyak digunakan di Amerika Serikat karena dianggap dapat memicu pertumbuhan ekonomi, seperti yang telah dipraktekkan oleh Cleveland Land Bank ataupun Atlanta Land Bank yang keduanya sama-sama bekerja sama dengan Community Development Corporations (CDCs) dalam membeli properti yang diperoleh untuk kemudian dikelola oleh Cleveland Land Bank ataupun Atlanta Land Bank (Alexander, 2011).

2.1.3 Pihak-Pihak dalam Bank Tanah

Berdasarkan pada Tabel 1 di atas, indikator ketiga menunjukkan perbandingan pihak-pihak dalam bank tanah antara Belanda dan Amerika Serikat. Saat ini di Belanda terdapat 2 (dua) bank tanah yang keduanya merupakan bank tanah publik. Sehingga dapat dipastikan tidak ada unsur swasta dalam tata kelola bank tanah di Belanda dan semua pembiayaan berasal dari anggaran pemerintah.

Sedangkan praktik di beberapa negara bagian dari Amerika Serikat sangat beraneka ragam, memungkinkan terjadinya 2 (dua) jenis bank tanah, baik berupa bank tanah publik atau bank tanah campuran. Sehingga para pihak yang dapat dilibatkan dalam bank tanah dapat dikategorikan sebagai (Alexander, 2011):

- a) Bank Tanah Publik, dapat berupa:
 - Lembaga bank tanah hasil atribusi berdasarkan undang-undang;
 - Lembaga bank tanah hasil kerja sama antar-departemen pemerintah; dan
 - Kegiatan Bank Tanah sebagai bagian dari program pertanahan pemerintah skala nasional.
- b) Bank Tanah Campuran, berupa lembaga bank tanah hasil kerja sama pemerintah dengan pihak swasta (investor) atau dengan lembaga masyarakat yang orientasinya non-profit seperti CDC's (Community Development Corporation).

2.1.4 Mekanisme Penyelenggaraan Bank Tanah

Mekanisme penyelenggaraan bank tanah di Belanda terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu tahap pengumpulan tanah, tahap pengelolaan tanah dan tahap distribusi tanah. Program *Land Company Dienst Landelijk Gebied* sebagai pedoman pelaksanaan bank tanah di Belanda, membedakan metode pengumpulan dan pengelolaan hingga distribusi tanah ke dalam beberapa kategori, antara lain (<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>):

- a) Tahapan pengumpulan tanah oleh Exchange Land Bank, di mana tanah pertanian dibeli untuk disimpan sementara waktu, sampai terjadi pertukaran. Hal ini ditujukan untuk mengembangkan struktur pertanian hingga ke pedesaan.
- b) Tahap pengelolaan tanah oleh Financial Instrument, di mana bank tanah menyewakan tanah untuk sementara atau permanen kepada petani atau organisasi lain untuk memelihara tata ruang. Kategori ini sudah tidak banyak digunakan di sektor pertanian. Kategori ini sudah tidak banyak digunakan di sektor pertanian.
- c) Tahap distribusi tanah atau *Land Bank as Developer*, di mana bentuk kegiatan mengubah fungsi dari suatu wilayah sebagai sumber pendapatan. Fungsi tanah digunakan untuk kebutuhan perumahan (real estate), pengembangan kota, sumber daya alam, rekreasi dan sebagainya. Biasanya kategori ini digunakan dalam lingkungan perkotaan besar dan dilakukan oleh sektor privat sebagai bentuk investasi, dengan mengubah wilayah pertanian menjadi wilayah perindustrian. Dengan pembelian sejumlah tanah, diharapkan perubahan fungsi dan rencana tata ruang menciptakan peningkatan nilai tanah dan potensi keuntungan yang diperoleh.

Sedangkan mekanisme penyelenggaraan bank tanah di Amerika Serikat juga terdiri dari 3 (tiga) tahapan, yaitu tahap pengumpulan, tahap pengelolaan, dan tahap penggunaan kembali berbagai properti terlantar atau menjadi objek sita pajak. Mekanisme yang digunakan dalam praktiknya antara lain (Alexander, 2011):

- a) Tahapan Pengumpulan/ Pengambilalihan

Berupa identifikasi terhadap tanah terlantar yang diikuti dengan penyitaan objek pajak atau pemberian properti secara sukarela oleh si pemilik tanah.

- b) Tahapan Pengelolaan

Berupa pembiayaan bagi kegiatan pemeliharaan terhadap properti, mulai dari penjualan, penyewaan, penarikan biaya pajak, pembersihan hingga penghancuran properti terlantar atau terikat sita pajak. Pembiayaan dapat diperoleh dari departemen pemerintah terkait, misalnya yang menyediakan dana untuk hal ini adalah United States Department of Housing and Urban Development (US HUD). Pengelolaan pun dipermudah dengan pemberian kewenangan kepada swasta untuk menjual aset pemerintah, sehingga dari hasil penjualan tersebut, swasta akan menerima komisi penjualan, sedangkan pemerintah akan mendapatkan dana senilai harga pasar dari properti tersebut. Di beberapa negara bagian tertentu, praktek bank tanah memberikan kelonggaran melalui pengabaian pajak oleh swasta sebagai insentif memperoleh properti. Setelah dikelola, maka kemudian ditentukan tujuan penggunaannya sesuai program pemerintah.

- c) Penggunaan kembali

Adanya distribusi melalui pemasaran properti pelelangan umum atau jual beli secara langsung antara institusi bank tanah dengan pribadi atau sektor swasta. Distribusi ini diatur secara tegas dalam suatu kebijakan khusus, penerima distribusi diseleksi dengan sangat ketat.

2.2 Urgensi Penerapan Konsep Bank Tanah di Indonesia

Penerapan konsep bank tanah di Indonesia memiliki urgensi yang sangat tinggi. Bank tanah dapat menjadi instrumen tersendiri untuk sukseskan berbagai kebijakan pertanahan dan mendukung pengembangan wilayah secara efisien dan efektif, serta mengendalikan pengadaan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah secara adil dan wajar dalam melaksanakan pembangunan (Limbong, 2003). Bank tanah akan menjawab beberapa permasalahan kompleks terkait penyediaan lahan yang banyak terjadi, seperti menyediakan stok tanah pemerintah untuk berbagai keperluan pembangunan di masa depan, menghemat anggaran Pemerintah (APBN/ APBD), dan mengurangi konflik dalam proses pembebasan tanah.

2.2.1 Pemerintah Memiliki Stok Tanah

Kehadiran bank tanah sangat bermanfaat bagi ketersediaan tanah negara (pemerintah). Bank tanah dapat menjadi lembaga yang menyimpan cadangan tanah Pemerintah untuk berbagai keperluan, terutama

untuk kepentingan pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum. Berdasarkan fungsinya sebagai lembaga penghimpun dan penyimpan tanah, maka bank tanah dapat menyediakan tanah yang dapat dipergunakan oleh Pemerintah sewaktu-waktu. Pemerintah harus memiliki stok tanah yang banyak untuk kemudahan pelaksanaan pembangunan di berbagai bidang pada masa mendatang, terutama untuk:

- a) Pembangunan fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, ruang terbuka hijau, ruang terbuka publik, dan lain-lain;
- b) Pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, waduk, listrik, air bersih, dan lain-lain;
- c) Pengembangan perkotaan seperti perumahan murah, kawasan industri, pusat perdagangan/ bisnis;
- d) Pemukiman kembali untuk masyarakat yang terkena dampak bencana alam, pembebasan tanah, maupun mereka yang tinggal di kawasan kumuh perkotaan;
- e) Ketahanan pangan untuk menekan laju konversi tanah pertanian, swasembada pangan, landreform (distribusi tanah untuk petani gurem atau tak punya tanah); dan
- f) Modernisasi desa untuk pembangunan industri berbasis sumber daya alam unggulan seperti agrobisnis, peternakan, perkebunan maupun pusat pertumbuhan ekonomi dan fasilitas umum pedesaan.

2.2.2 Efisiensi Anggaran Pemerintah (APBN/ APBD)

Setiap tahun, dana dari APBN maupun APBD selalu dialokasikan untuk pembangunan infrastruktur ekonomi maupun fasilitas umum. Alokasi dana untuk pembangunan infrastruktur ini dari tahun ke tahun cenderung naik. Hal ini dipengaruhi oleh semakin melonjaknya harga tanah dari tahun ke tahun. Dengan melonjaknya harga tanah, maka otomatis biaya untuk pembebasan tanah juga ikut naik. Hal tersebut tentu akan membebani Anggaran Pemerintah.

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan, selain membayar ganti rugi berupa uang, pemerintah juga kadang kala harus menyiapkan tanah untuk relokasi warga yang terdampak. Di sinilah posisi strategis bank tanah sebagai bentuk intervensi pemerintah. Merujuk pada konsepnya, bank tanah memungkinkan Pemerintah memperoleh tanah (dengan harga murah) sebelum adanya kebutuhan. Dengan stok tanah yang selalu tersedia, dana APBN atau APBD bisa dihemat karena Pemerintah tidak perlu lagi membebaskan tanah. Kalaupun harus membebaskan tanah, setidaknya Pemerintah memiliki stok tanah untuk merelokasi warga yang terkena dampak pengadaan tanah.

Sesuai fungsinya sebagai pengendali tanah, bank tanah juga dapat digunakan sebagai alat untuk mengendalikan pasar tanah. Kehadiran lembaga bank tanah tentu memberikan efisiensi terhadap APBN

maupun APBD karena lembaga bank tanah dapat menyediakan tanah untuk kepentingan pembangunan di masa datang, meski belum ditetapkan tujuan pemanfaatan tanah tersebut. Pemerintah bisa membeli tanah dengan harga yang relative murah karena peruntukan atas tanah tersebut belum ditetapkan. Berbeda dengan kebijakan pengadaan tanah yang sudah diketahui publik untuk proyek pembangunan tertentu. Informasi rencana proyek pemerintah itulah yang memicu melonjaknya harga tanah akibat permainan para spekulasi tanah.

2.2.3 Mengurangi Konflik Pembebasan Lahan

Salah satu fungsi lembaga bank tanah adalah menghimpun dan menyediakan tanah untuk keperluan pembangunan. Fungsi ini tentu saja menjamin ketersediaan tanah bagi pelaksanaan kegiatan pembangunan. Pengalaman selama ini bahwa pelaksanaan kegiatan pembangunan baik itu infrastruktur atau fasilitas umum lainnya seringkali terkendala pembebasan tanah. Konflik pembebasan tanah sering terjadi karena pemilik tanah umumnya menolak menyerahkan tanah untuk kegiatan pembangunan akibat besarnya nilai ganti kerugian yang dianggap tidak 'layak dan adil'.

Konflik pembebasan tanah ini terutama disebabkan oleh tarik ulur dalam penentuan nilai ganti rugi. Di satu sisi, pemerintah melalui Panitia Pengadaan Tanah membayar ganti rugi sesuai dengan NJOP. Sementara di sisi lain, masyarakat pemilik tanah menghendaki besarnya ganti rugi sesuai harga pasar, bahkan bisa beberapa kali lipat dari harga pasar akibat permainan para spekulasi dan calo tanah yang membeli tanah di lokasi pengadaan tanah dalam jumlah yang cukup besar.

Disinilah Pemerintah bisa melakukan intervensi melalui kehadiran bank tanah. Sebagai lembaga cadangan tanah, tentu saja bank tanah dapat menjamin ketersediaan tanah untuk menampung kegiatan pembangunan, khususnya untuk kepentingan umum. Bank tanah memperoleh tanah jauh sebelum adanya kebutuhan pembangunan. Dengan demikian, tanah yang telah dihimpun oleh bank tanah dapat digunakan sebagai wadah penampung kegiatan pembangunan.

2.3 Aspek-Aspek Pengaturan Bank Tanah di Indonesia

Bank tanah memiliki peran strategis sebagai instrumen pengelolaan pertanahan nasional, dalam hal ini terkait penguasaan dan penatagunaan tanah sehingga dapat mewujudkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Diperkuat juga dengan bukti faktual praktik bank tanah yang telah sukses digunakan di berbagai negara maju untuk menangani berbagai problematika pertanahan secara sistematis, misalnya pemanfaatan

tanah yang belum dikembangkan, tanah terlantar, atau yang ditinggalkan kosong dan dianggap memiliki potensi untuk pengembangan hingga berubah menjadi lebih produktif.

Pengaturan bank tanah yang paling tepat bagi Indonesia berupa regulasi yang setingkat undang-undang, karena adanya beberapa pertimbangan berikut: (1) secara filosofis, hakikat tujuan utama negara adalah mewujudkan masyarakat yang adil dan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana tertuang dalam sila kedua dan sila kelima dari Pancasila, (2) secara sosiologis, permasalahan yang menyangkut kepemilikan tanah merupakan sesuatu yang bersifat fundamental dan merupakan bagian dari hak azasi manusia. Tanah menyangkut hajat hidup orang banyak dan merupakan modal sosial ekonomi rakyat maupun negara yang harus dihargai, dan (3) secara yuridis, UUD NRI 1945 yang tertuang dalam Pasal 33 Ayat (1) menyatakan bahwa *"Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"*. Berdasarkan bunyi pasal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa konstitusi Indonesia menghendaki agar negara mampu menguasai, dalam artian mengatur hal-hal yang berkaitan dengan tanah semata-mata penggunaannya hanya ditujukan untuk mewujudkan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Efektifitas penerapan konsep bank tanah sangat bergantung pada regulasi yang mengaturnya. Oleh karena itu, regulasi mengenai bank tanah harus mampu mengidentifikasi dan menjabarkan tujuan, bentuk kelembagaan, dan mekanisme penyelenggaraan bank tanah secara jelas dan rinci. Kejelasan regulasi akan berimplikasi secara signifikan terhadap efektivitas penerapan konsep bank tanah, yang secara otomatis akan menentukan keberhasilan penerapan konsep bank tanah di Indonesia.

2.3.1 Aspek Jenis Bank Tanah

Penyelenggaraan bank tanah akan berhasil jika dijalankan secara konsisten berdasarkan pada tujuan yang hendak dicapai. Oleh karena itu, tujuan keberadaan bank tanah di Indonesia harus diatur sedemikian rupa agar penyelenggaraannya dapat berjalan secara efektif dan maksimal. Dengan pengaturan yang jelas dan tegas, diharapkan selanjutnya bank tanah bisa menjadi bagian dari perencanaan nasional yang berdaya guna tinggi. Tujuan dibentuknya bank tanah berhubungan erat dengan jenis dari suatu bank tanah. Jika tujuan dibentuknya bank tanah untuk mencari keuntungan, maka jenis bank yang paling tepat adalah bank tanah campuran yang merupakan kolaborasi antara pemerintah dan pihak swasta. Sedangkan jika tujuan dibentuknya bank tanah tidak untuk mencari keuntungan, maka jenis

bank yang paling tepat adalah bank tanah publik yang merupakan lembaga Pemerintah.

Jenis bank tanah yang dibentuk berkaitan erat dengan sumber pembiayaan yang akan dipakai untuk penyelenggaraan bank tanah. Efektivitas penyelenggaraan bank tanah sangatlah bergantung pada sumber dana yang stabil dan berkelanjutan. Belajar dari pembiayaan bank tanah di Belanda yang seluruhnya berasal dari pemerintah dan di Amerika Serikat yang menerapkan model kolaborasi pendanaan antara bank swasta dan hibah pemerintah, maka Indonesia dapat mengikuti skema pembiayaan yang telah diterapkan di Belanda dengan sumber pembiayaan operasional bank tanah sepenuhnya berasal dari anggaran Pemerintah.

Skema pembiayaan yang paling tepat untuk bank tanah, sebagaimana yang telah diterapkan di Belanda, berasal dari alokasi pemerintah yang dapat bersumber dari APBN, APBD, maupun hibah. Pelaksanaan bank tanah dapat dibiayai dengan dana APBN atau APBD, dengan terlebih dulu mengajukan anggaran yang dibutuhkan untuk penyelenggaraan bank tanah kepada Pemerintah baik pusat maupun daerah. Sehingga Pemerintah baik pusat maupun daerah dapat mengalokasikan dana dari APBN dan APBD untuk penyelenggaraan kegiatan bank tanah setiap tahunnya.

Selain alokasi dana APBN dan APBD, pembiayaan bank tanah dapat juga berupa hibah sebagaimana yang diterapkan di Amerika Serikat. Dan untuk memperoleh dana hibah yang dimaksud, tentunya bank tanah harus terlebih dahulu mengajukan permohonan hibah pada lembaga yang bersedia menjadi donor dana, baik berupa lembaga pemerintahan maupun nonpemerintahan, baik lembaga yang berada di dalam negeri maupun di luar negeri. Sumber dana berupa hibah ini berbeda dengan pinjaman, sehingga tidak mewajibkan bank tanah untuk mengembalikan bantuan hibah yang diberikan.

2.3.2 Aspek Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Bank Tanah (Kelembagaan)

Sebagaimana disebutkan pada pembahasan mengenai jenis bank tanah sebelumnya, bahwa pelaku bank tanah yang paling tepat adalah pemerintah sendiri. Maka secara otomatis membutuhkan kerja sama antar lembaga Pemerintahan terkait. Struktur kelembagaan bank tanah dapat terdiri dari beberapa delegasi dari lembaga-lembaga terkait, yang ditentukan dalam suatu aturan tersendiri yang menjadi acuan dasar penetapan siapa saja dewan direksinya. Struktur kelembagaan bank tanah dapat diatur tersendiri melalui Keputusan Presiden, mengingat bahwa struktur kelembagaannya dapat berubah sewaktu-waktu berdasarkan prestasi yang didapat.

Berangkat dari pengalaman negara lain, di mana regulasi bank tanah memungkinkan pemerintah (baik

pusat dan/ atau daerah) untuk menciptakan sebuah bank tanah, baik dengan cara memanfaatkan institusi yang sudah ada maupun membentuk institusi yang baru. Secara umum, pihak-pihak yang harus dilibatkan dalam penyelenggaraan bank tanah di Indonesia juga meliputi pemerintah daerah. Pemerintah daerah perlu dilibatkan dalam rangka mendukung bank tanah untuk mengambil alih tanah-tanah yang ditelantarkan di daerahnya.

Pemerintah daerah harus memastikan kontrol terhadap peraturan penggunaan tanah lokal dengan sistem register yang lengkap dan valid, sehingga akan mempermudah pendataan terhadap tanah-tanah terlantar yang berada di daerah kewenangannya. Pemerintah kota atau kabupaten harus mengintegrasikan otoritas perencanaan kota atau kabupaten yang menjadi kewenangannya ke dalam mekanisme penyelenggaraan bank tanah dengan juga menyusun perencanaan bagi bank tanah yang bersangkutan. Kerja sama antara pemerintah kota/ kabupaten dengan bank tanah tersebut dapat membawa manfaat pada perencanaan kota yang lebih tepat dan efektif ke depannya.

Sebagai suatu entitas publik, bank tanah memiliki fungsi utama untuk memfasilitasi pengelolaan hak atas tanah yang kosong, ditinggalkan, dan tidak produktif lagi untuk selanjutnya disitribusikan ulang kepada pihak-pihak yang berhak. Namun demikian, setiap penggunaan baru dari tanah harus disesuaikan dengan kebijakan pemerintah dan memiliki dampak yang besar bagi masyarakat sekitarnya, dalam artian dapat mendatangkan kesejahteraan bagi masyarakat di sekitarnya.

Berdasarkan pada tugas dan fungsinya, maka lembaga yang dapat memfasilitasi tujuan dibentuknya bank tanah adalah Badan Usaha Milik Negara/ Daerah (selanjutnya disebut BUMN/ BUMD) atau Badan Layanan Umum (selanjutnya disebut BLU) tersendiri. Pengertian BLU disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 [Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum](#), yaitu instansi di lingkungan Pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang dan/ atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan, dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas.

Bank tanah di Indonesia tampaknya lebih pantas berbentuk BLU yang merupakan unit kerja tersendiri di bawah Badan Pertanahan Nasional atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang karena tujuan utama pembentukan bank tanahnya tidaklah untuk mencari keuntungan, sebagaimana menjadi tugas utama BUMN/ BUMD pada umumnya. Nantinya kewenangan yang dimiliki BLU bank tanah ini didelegasikan oleh instansi

induknya, yakni Badan Pertanahan Nasional atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Pembentukan BLU Bank Tanah dapat diawali dengan terlebih dahulu membentuk Satuan Kerja Bank Tanah, lalu diusulkan untuk berubah menjadi BLU Bank Tanah.

2.3.3 Aspek Mekanisme Penyelenggaraan Bank Tanah

Penyelenggaraan bank tanah publik secara umum dilakukan melalui beberapa tahapan yang berturut-turut terdiri dari tahap penyediaan, dilanjutkan pada tahap pematangan dan berakhir pada tahap pendistribusian tanah. Pada tahap penyediaan tanah, sumber tanah yang dapat dikuasai atau dimiliki oleh bank tanah dapat diperoleh melalui mekanisme jual-beli, tukar-menukar, dan lelang, serta tidak menutup kemungkinan melalui mekanisme hibah. Perolehan tanah melalui mekanisme jual-beli, tukar-menukar, maupun hibah harus melibatkan pejabat yang mendapat wewenang untuk melakukannya, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan perolehan tanah melalui mekanisme lelang harus melibatkan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Beberapa jenis tanah yang dapat dijadikan sebagai sumber tanah bagi bank tanah publik dapat ditemukan dalam sistem hukum agraria nasional. Sumber tanah dapat diperoleh dari tanah yang dipunyai oleh subyek hukum lain, tanah terlantar, tanah aset pemerintah, tanah sitaan, tanah *erfpacht*, dan tanah *absentee*. Definisi mengenai tanah terlantar dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar mendefinisikan tanah terlantar sebagai tanah yang sudah diberikan hak 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. Penelitian terhadap tanah yang terindikasi terlantar dilaksanakan oleh panitia yang terdiri dari unsur Badan Pertanahan Nasional dan unsur instansi terkait yang diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia.

Pengertian tanah aset Pemerintah berbeda dengan tanah negara. Tanah aset Pemerintah adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi Pemerintah baik pusat maupun daerah. Tanah aset Pemerintah termasuk dalam golongan tanah hak dan merupakan aset negara yang penguasaan fisiknya ada pada instansi yang bersangkutan, sedangkan penguasaan yuridisnya ada pada Menteri Keuangan Republik Indonesia. Tanah aset Pemerintah sebagai salah satu objek pendaftaran tanah dan penguasaan, pengelolaannya diberikan kepada instansi pemerintah baik di pusat maupun di daerah,

dengan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Nur, 2015). Adapun tanah aset Pemerintah yang dapat menjadi sumber perolehan tanah bagi bank tanah hanya terbatas pada tanah aset Pemerintah yang memang dengan sengaja diterlantarkan atau tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan peruntukannya.

Tanah bekas *erfpacht verponding* (bekas perkebunan) secara hukum menjadi tanah negara sejak tahun 1980 atau 20 tahun setelah diterbitkannya UUPA pada tahun 1960. Hak *erfpacht* merupakan hak sementara yang memiliki batasan waktu sesuai ketentuan UUPA. Sejak tahun 1980, seluruh hak *erfpacht* yang diberikan Pemerintah Belanda kepada pengusaha harus dikonversi menjadi HGU yang jangka waktunya hanya 20 tahun. Jika tidak dilakukan konversi, maka bekas tanah hak *erfpacht* tadi akan jatuh menjadi tanah negara. Hingga saat ini, masih banyak bekas tanah hak *erfpacht* yang masih belum dikelola dengan baik oleh pemerintah dan bank tanah diharapkan mampu mengelola tanah tersebut agar bisa produktif.

Ketentuan mengenai tanah *absentee* didasarkan pada Pasal 10 UUPA yang menyebutkan bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. Sehingga yang dimaksud dengan tanah *absentee* adalah tanah pertanian yang dimiliki oleh perorangan yang berdomisili diluar kecamatan tanah tersebut berada. Pelanggaran terhadap kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* ini sulit untuk dibuktikan karena dalam praktiknya si pemilik tanah menyiasati larangan tersebut dengan cara membuat KTP ganda.

Tanah sitaan yang dapat menjadi sumber perolehan tanah bagi bank tanah adalah tanah-tanah sitaan karena Putusan Pengadilan dan sitaan bank sebagai akibat dari adanya wanprestasi. Contoh tanah sitaan dari Putusan Pengadilan adalah tanah hasil korupsi. Pada tahap pematangan atau pengelolaan tanah, bank tanah menyiapkan sarana dan prasarana atau fasilitas pendukung, antara lain berupa pembangunan infrastruktur, pembangunan saluran sanitasi, pembangunan fasilitas umum dan layanan publik, dan lain sebagainya untuk meningkatkan nilai ekonomis dan daya guna tanah, dalam rangka menarik minat masyarakat agar mau membeli atau menyewa tanah tersebut. Kegiatan ini harus memperhatikan dan mengacu pada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Tahap pendistribusian tanah bisa dilakukan jika kesiapan mengenai data tanah telah rampung, data yang

dimaksud yakni mengenai berapa luas tanah yang menjadi objek bank tanah yang bersangkutan, bidang tanah mana yang menjadi prioritas, penentuan untuk apa atau siapa tanah didistribusikan, berapa persen dari jumlah tanah yang tersedia yang dapat didistribusikan, serta bagaimana mekanisme pendistribusian tanahnya. Pada umumnya, tanah yang dikelola oleh bank tanah publik ditujukan untuk fasilitas sosial/ kepentingan umum, infrastruktur, pengembangan kota, pusat perdagangan, kawasan industri/ bisnis, perumahan murah, pemukiman kembali (relokasi), landreform, dan lain sebagainya.

3. Kesimpulan

Konsep bank tanah secara umum dapat dipahami melalui 4 (empat) indikator, yakni (1) regulasi, (2) jenis, (3) pihak-pihak, dan (4) mekanisme penyelenggaraan. Penerapan keempat indikator tersebut dapat berbeda-beda di setiap negara, karena disesuaikan dengan ideologi, sistem hukum, dan kondisi sosial ekonomi dari masing-masing negara. Penerapan konsep bank tanah di Indonesia sangatlah urgen sebagai alternatif solusi untuk memecahkan kompleksitas masalah ketersediaan tanah yang hingga saat ini belum terselesaikan. Bank tanah akan mendatangkan sejumlah manfaat dan menjawab beberapa persoalan krusial yang nyata seperti menyediakan stok tanah Pemerintah untuk berbagai keperluan pembangunan di masa depan, menghemat dana APBN/ APBD, dan mengurangi konflik dalam proses pembebasan tanah.

Perbandingan terhadap penerapan konsep bank tanah di negara lain, yakni Belanda dan Amerika Serikat dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai konsep bank tanah yang masih berupa gagasan baru. Kontribusi yang didapat dari perbandingan tersebut nantinya dapat menjadi pertimbangan hukum yang akan berguna untuk menyusun suatu pengaturan bank tanah di Indonesia. Pengaturan bank tanah sebagai upaya untuk mewujudkan aset tanah negara yang berkeadilan dapat tercapai dengan membentuk suatu regulasi setingkat undang-undang. Nilai-nilai keadilan dalam bank tanah dapat dilihat dari proses penyelenggaraan bank tanah yang sudah lama diterapkan di neraga lain.

Daftar Pustaka

- Alexander, Frank S. (2008). *Land Banking as Metropolitan Policy (Blueprint for American Prosperity)*. Metropolitan Policy Program at Brookings, USA.
- Alexander, Frank S. (2011). *Land Banks and Land Banking*. Center for Community Progress, USA.
- Damen, Jack. (2004). *Land Banking in the Netherlands in the Context of Land Consolidation*. Dapat

- diakses pada
http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2004/Land2004/ [Diakses pada tanggal 05 Mei 2017].
- Ganindha, Ranitya. (2016). Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Arena Hukum*. Vol. 09 No. 3 Desember, pp. 442-462.
- Limbong, Bernhard. (2003). *Bank Tanah*, Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Milicevic, Dragana. (2014). Review of Existing Land Funds in European Countries, *Journal of Geonauka*, Vol. 2 No. 1 Maret, hlm. 31-42.
- [Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum](#)
- Schwarz, Laura. (2009). The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law (Economic Crisis)*, Vol. 19 No.1 Fall, PP. 51-70.
- Sungkana. (2015). Mengenal Bank Tanah/ Land Banking Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan. Dapat diakses pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id> [Diakses pada tanggal 15 Mei 2017].
- Nur, Sri Susyanti. (2015). Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing sebagai Aset Pemerintah Daerah, *Hasanuddin Law Review*, Vol. 01 No.1 April, pp. 88-100.
- Tappendorf, Julie A. & Denzin, Brent O. (2011). Turning Vacant Properties into Community Assets Through Land Banking. *Journal of The Urban Lawyer*, Vol. 43 No. 3 Summer, pp. 801-812.