



INTERVENSI PEMERINTAH DALAM PENGENDALIAN HARGA TANAH GUNA KEPENTINGAN PEMBANGUNAN SERTA KAITANNYA DENGAN PENGADAAN TANAH

Oleh: Zaidar
(Fakultas Hukum Universitas Asahan)
Email: zaidar@gmail.com

ABSTRAK

Tata guna tanah saat ini pada umumnya ditentukan berdasarkan ketergantungan antara kepentingan-kepentingan pemegang hak perorangan, kelompok masyarakat daerah perkotaan dan pedesaan disuatu pihak, antara berbagai pengguna tanah untuk kegiatan perdagangan industri jasa, pemukiman, pertanian dan sebagainya. Sementara pasar tanah perkotaan dipengaruhi oleh ciri khas tanah perkotaan, yakni bahwa hukum penawaran dan permintaan tidak berpengaruh terhadap pasar tanah perkotaan. Permintaan dan penawaran tanah selalu dihubungkan dengan lokasi khusus. Lokasi berpengaruh terhadap nilai tanah sesuai jenis penggunaannya, sehingga tanah untuk kegiatan perdagangan akan lebih tinggi nilainya dibanding dengan tanah tempat tinggal Kata Kunci : Tanah, Harga

ABSTRACT

Current land use is generally determined based on dependence between the interests of individual rights holders, urban and rural community groups on the one hand, between various land users for trade, service industry, housing, agriculture and so on. Meanwhile, the urban land market is influenced by the characteristics of urban land, namely that the law of supply and demand does not affect the urban land market. Demand and supply of land is always associated with a special location. Location affects the value of land according to the type of use, so that land for trading activities will be higher in value than residential land

Keywords: Land, Price

A. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring dengan semakin meningkatnya pertambahan penduduk, sementara tanah jumlahnya terbatas atau tidak bertambah. Demikian juga dengan pembangunan yang terus berlangsung. Yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana, yang kesemuanya ini tentu saja toembutuhkan tanah.

Kondisi ini mengakibatkan semakin melonjaknya harga tanah, yang mengakibatkan pemerintah semakin sulit melakukan pembangunan untuk menyediakan sarana dan fasilitas umum. Sedangkan bagi rakyat marjinal, ketidakmampuan menjangkau harga tanah dapat pula menyebabkan timbulnya spekulasi tanah. Hal ini disesuaikan dengan kondisi pasar dimana dengan banyaknya permintaan tanah maka penawaran semakin tinggi terutama di daerah kota. (Maria Sumarjono, 2008, 224).

Dengan demikian bidang tanah mulai dipandang sebagai komoditi yang dapat dibeli, dijual atau dipertukarkan dipasar. (Hans, Duter Evers, hal 24. LP3ES).

Sebagai sumber daya yang langka, tanah diperlukan untuk berbagai kebutuhan, seperti industri, perdagangan, jasa perumahan, jaringan listrik, air bersih dan sebagainya. Tersedianya sarana membawa dampak terhadap peningkatan harga tanah, dengan akibat lebih jauh bahwa hanya mereka yang mempunyai akses modal kuat yang dapat menguasai tanah-tanah tersebut, apabila tidak dibatasi maka mereka akan cenderung menggunakan untuk tujuan spekulatif ketimbang produktif. Mereka yang ada pada kelompok marginal akan semakin tergusur dari perkotaan strategis.

Pola tata guna tanah saat ini pada umumnya ditentukan berdasarkan ketergantungan antara kepentingan-kepentingan pemegang hak perorangan, kelompok masyarakat daerah perkotaan

dan pedesaan disuatu pihak, antara berbagai pengguna tanah untuk kegiatan perdagangan industri jasa, pemukiman pertanian dan sebagainya.

Sementara pasar tanah perkotaan dipengaruhi oleh ciri khas tanah perkotaan, yakni bahwa hukum penawaran dan permintaan tidak berpengaruh terhadap pasar tanah perkotaan. Permintaan dan penawaran tanah selalu dihubungkan dengan lokasi khusus. Lokasi berpengaruh terhadap nilai tanah sesuai jenis penggunaannya, sehingga tanah untuk kegiatan perdagangan akan lebih tinggi nilainya dibanding dengan tanah tempat tinggal.

Dampak selanjutnya bahwa harga tanah yang tinggi di daerah (lokasi) tertentu akan mempengaruhi harga sekitarnya. Karena para pemilik tanah sekitarnya juga mengharapkan kenaikan harga tanahnya.

Kebutuhan ketersediaan tanah untuk keperluan pembangunan memberikan peluang terjadinya pengambilalihan tanah untuk berbagai proyek, baik untuk kepentingan negara atau kepentingan umum maupun untuk kepentingan bisnis dalam skala besar maupun skala kecil. Dikarenakan tanah negara yang tersedia sudah tidak memadai lagi jumlahnya, maka untuk mendukung berbagai kepentingan tersebut di atas yang menjadi objeknya adalah tanah, baik yang dipunyai oleh perseorangan, badan hukum maupun masyarakat hukum adat.

Bila subjek haknya perseorangan statusnya akan beraneka ragam, yakni pemegang hak atas tanah tertentu (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai) pemegang hak atas tanah, bukti haknya pun beragam ada yang mempunyai sertifikat, ada pula yang hanya menunjukkan surat-surat bukti lainnya berupa surat jual beli, girik, tidak kurang pula masyarakat yang tidak dapat menunjukkan tanda bukti tertulis berupa apapun. Kondisi ini jika tidak

disikapi pemerintah, maka kemungkinan dapat menimbulkan dampak buruk terhadap pemanfaatan tanah yang dikarenakan tingkat perekonomian masyarakat berbeda.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kebijakan Pemerintah

Kebijakan pertanahan pada saat ini berorientasi pada pertumbuhan ekonomi sehingga telah berakibat terjadi perubahan persepsi fungsi tanah sebagai salah satu sumber daya alam. Hal ini didukung dengan perubahan kebijakan pertanahan dari kewajiban pro rakyat menjadi pro kapital yang semakin jauh dari perwujudan pemerataan hasil pembangunan. Adapun konsekwensi dari perubahan kebijakan tersebut, maka;

1. Tanah difungsikan sebagai mekanisme akumulasi modal yang berakibat terhadap terpinggirkannya hak-hak pemilik tanah khususnya pemilik tanah pertanian.
2. Seiring dengan perkembangan pembangunan, nilai tanah hanya dilihat berdasarkan nilai ekonomisnya (tanah sebagai komoditi). Sementara nilai-nilai non ekonomi seperti, religius, ekologi, sosial budaya menjadi terabaikan.
3. Terjadi perubahan fungsi lahan, tanah kebanyakan dipandang sebagai salah satu faktor produksi utama yang menjadi sarana investasi dan alat spekulasi/akumulasi modal. (Gunawan Wiradi,2001, hal 116).

Sejalan dengan globalisasi ekonomi, kebijakan pertanahan didorong semakin adaptif terhadap mekanisme pasar di satu sisi, tetapi disisi lain tidak diikuti dengan penjualan akses rakyat terhadap perolehan dan pemanfaatan tanah.

Kesalahan utama yang dilakukan oleh pemerintah adalah menata penguasaan

tanah dan sumber daya alam lainnya tidak diperhitungkan sebagai basis dari pembangunan sosial. Tetapi hanya dijadikan akibat dari berlangsungnya kegiatan pembangunan.

Kegiatan pembangunan yang langsung tidak diikuti dengan berbagai peraturan yang mendukung dimana dalam pemanfaatan tanah selalu terjadi permasalahan terutama dalam penentuan nilai ekonomi dari tanah.

Kelemahan dalam penerapan manajemen tanah perkotaan tampak dari meningkatnya harga tanah yang mendorong timbulnya spekulasi, kelangkaan pengembangan tanah perkotaan untuk pemukiman serta menjamurnya pemukiman liar.

Pada umumnya, tanah perkotaan di peroleh melalui proses alih fungsi tanah pertanian, baik yang dilakukan pemerintah maupun pihak swasta. Tersedianya sistem informasi pertanahan yang handal sangat diperlukan untuk mendorong manajemen pertanahan yang efisien yang berarti penggunaan tanah secara optimal.

Untuk mengatasi masalah penyediaan tanah perkotaan, dapat ditempuh melalui berbagai kebijakan, misalnya ;

- (1) Konsolidasi Tanah Perkotaan (KTP) yang bertujuan untuk mengatur kembali bidang tanah dalam bentuk yang serasi, untuk kemudian dibangun perumahan yang dilengkapi dengan fasilitas umum;
- (2) pembentukan badan hukum yang ber tugas menyediakan tanah, mematangkan dan kemudian menyalurkannya untuk berbagai keperluan, termasuk untuk pemukiman (lembaga bank tanah
- (3) perolehan tanah dengan cara penukaran dengan sebidang

tanah yang setara nilainya atau berupa keikutsertaan dalam saham perusahaan yang mengambil alih tanah tersebut.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah guna berbagai kegiatan pembangunan. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan pemerintah telah mengeluarkan suatu kebijakan dalam bentuk peraturan presiden yaitu Keppres No mor 55 Tahun 1993. tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Keppres ini dibuat dengan maksud untuk menampung aspirasi berbagai kalangan dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap akses-akses pembebasan tanah yang selama ini terjadi.

Dalam Keppres ini, disebutkan, perencanaan dan pelaksanaan kegiatan untuk kepentingan umum tidak dapat dilakukan bila tidak sesuai dan didasarkan pada rencana umum tata ruang (RUTR) yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Sedangkan bagi daerah yang belum mempunyai RUTR harus dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah kota yang telah ada.

Penentuan harga tanah dalam hal tanah terjadi pembebasan tanah adalah didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan NJOP, bumi dan bangunan yang terakhir.

Disini kelihatan bahwa peran penentuan NJOP menjadi semakin penting karena akan diperhatikan dalam rangka penentuan harga tanah sebagai ganti kerugian tentulah dalam hal ini penentuan NJOP yang akurat sangat diperlukan, karena bila NJOP dijadikan

dasar untuk menentukan nilai sebenarnya, maka untuk ganti kerugian, paling tidak standar penafsiran tidak boleh lebih rendah dari NJOP. Disamping itu mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanah yang untuk kegiatan pembangunan, maka harus menjamin bahwa kesejahteraan sosial ekonomi yang tidak layak lebih buruk dari keadaan sebelumnya.

Demikian juga dalam hal jual beli hak atas tanah dimana belum ada suatu peraturan yang secara tegas menetapkan mengenai harga tanah disuatu lokasi daerah, sehingga dalam transaksi jual beli tanah penentuan harga dasar adalah berdasarkan harga yang ditetapkan sepihak oleh penjual. Bahkan permintaan dan penawaran selalu dihubungkan dengan lokasi daripada tanah tersebut. Peran pemerintah disini hanyalah berdasarkan NJOP dan besaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dalam perkembangan selanjut Keppres No.55 tahun 1993 digantikan dengan Perpres No.36/2005, yang telah diubah dengan Perpres No.65/2006.

2. Penatagunaan Tanah

Lazimnya tata guna tanah dikaitkan dengan kemampuan tanah, kesesuaian tanah, rezoning, propped land use. Dengan kata lain tata guna tanah adalah usaha untuk bisa memanfaatkan tanah sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat secara berencana.

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan penatagunaan tanah, dapat dilihat dari pengertian dibawah ini ; (Parlindungan. A.P,1993 hal.3)

1. tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah secara berencana dan teratur sehingga diperoleh manfaat yang lestari, optimal, serasi dan seimbang

- untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan negara;
2. tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan penataan, penyediaan peruntukan dan penggunaan tanah secara berencana dalam rangkaian melaksanakan pembangunan nasional
 3. tata guna tanah adalah usaha untuk menata proyek-proyek pembangunan, baik diprakarsai pemerintah maupun yang tumbuh dari prakarsa pemerintah mau pun yang tumbuh dari prakarsa dan swa daya masyarakat sesuai dengan skala prioritas sehingga disatu pihak dapat ter capai tertib penggunaan tanah, sedang dipihak lain tetap dihormati peraturan perundang-undang yang berlaku.

Sementara itu untuk sampai kepada suatu perencanaan yang matang dalam pengembangan pola tata guna tanah perlu diperhatikan :

- a. keterpaduan antar instansi dan perlu menginsyafi bahwa sudah terlalu lama kita bicara secara sektoral dan selalu tidak menguntungkan kepada pembangunan;
- b. berbagai kendala yang harus diatasi seperti tidak meratanya penduduk Indonesia, terutama di pulau-pulau tertentu. Sehingga tidak mungkin penerapan yang uniform dari tata guna tanah tersebut, sebaliknya tambah berkembangnya kota-kota karena urbanisasi, baik karena tidak adanya lapangan kerja, begitu juga fasilitas sosial yang lebih baik di kota-kota;
- c. berbagai produk hukum yang meninjau suatu objek yang berbeda solusinya;

- d. belum adanya daftar yang jelas atas aset yang ada, seperti hak-hak atas tanah yang ada, jenis hak, kemampuan dari tanah-tanah tersebut penggunaannya yang belum tertib serta masih tidak beraturannya penggunaan tanah, adanya industri di daerah pemukiman dan sebagainya;
- e. perkembangan industri yang mempergunakan lahan pertanian yang subur sehingga berdampak mengganggu swa sembeda pangan nasional, termasuk dalam hal ini industri pariwisata dan pemukiman mewah yang mempergunakan tanah-tanah yang seyogianya sebagai wadah penampungan air dan sebagai daerah resapan air.

Demikian halnya dengan tata guna tanah (land use planning) yang merupakan bagian dari tata guna agraria (agrarian use planning), meskipun telah ada peraturan yang mengatur tentang tata guna tanah namun masih saja terjadi permasalahan, yaitu tumpang tindihnya penggunaan lahan, baik itu lahan pertanian, pemukiman, transmigrasi, perkebunan kehutanan dan industri

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya alih fungsi ataupun tumpang tindih penggunaan lahan adalah;

1. Pola pemanfaatan lahan masih sektoral
2. Ada kecenderungan setiap sektor mempunyai perwilayahan komoditas masing-masing tanpa mempertimbangkan sektor lain, ego sentral sangat kuat melandasi konsep perwilayahan komoditas tersebut. Jika konsep perwilayahan masing-masing sektor dipadukan maka akan terlihat adanya tumpang tindih dalam penggunaan lahan

3. Delinasi antar kawasan belum jelas. Adapun kriteria setiap kawasan dalam peta TGHK tersebut, misalnya; tentang kawasan lindung, kawasan hutan produksi dan kawasan lainnya masih trans paran sehingga sering menimbulkan penafsiran yang berbeda
4. Koordinasi pemanfaatan ruang yang masih lemah. Koordinasi merupakan kata paling mudah diucapkan tapi sulit dalam penerapannya
5. Pelaksanaan UUPA masih lemah. UUPA masih belum dilaksanakan secara optimal, dan masih ada hal-hal yang belum diatur dalam perundang-undangan. Badan Pertanahan sudah dibentuk tetapi tugas badan ini hanya mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, belum melakukan pengkoordinasian dan pengawasan terhadap instansi-instansi terkait.
6. Penegakan hukum masih lemah. Masih lemahnya sanksi hukum bagi pihak-pihak tertentu yang melakukan penyimpangan pemanfaatan ruang. Sebagai contoh lokasi industri yang tumpang tindih dengan pemukiman masih tetap diizinkan.

Terjadinya perubahan alih fungsi lahan akan mengakibatkan proses pembangunan menjadi terkendala, oleh sebab itu peranan land use planning sangat penting untuk kelancaran pembangunan.

Tujuan utama dari kebijakan penataan tanah adalah untuk memecahkan masalah berkenaan dengan ketersediaan tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan dan memperkecil kemungkinan terjadinya konflik antara berbagai penggunaan tanah pada lokasi yang sama.

Tata guna tanah membentuk dasar struktur perkotaan dan tanah perkotaan merupakan cerminan dari struktur sosial kota. Perubahan sosial ekonomi mempengaruhi pola tata guna tanah kota dan pada gilirannya tata guna tanah mempengaruhi perkembangan lebih lanjut dari masyarakat perkotaan dengan cara menentukan tata letak berbagai fungsi perkotaan.

Dengan demikian, maka tujuan utama kebijakan tanah perkotaan adalah penyediaan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan perkotaan dalam situasi yang tepat dan harga yang wajar.

Karakteristik tanah perkotaan tersebut bahwa tanah dalam lokasi tertentu terbagi dalam kuantitasnya. Dan bahwa tidak mempergunakan tanah untuk sementara waktu tidak terkena sanksi, dapat menjurus kepada ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran tanah. Hal ini tampak dari persentase tanah kosong di pedesaan walaupun permintaan tinggi dengan akibat bahwa harga tanah semakin meningkat.

Akibat selanjutnya adalah bahwa harga tanah yang tinggi di daerah tertentu akan mempengaruhi harga tanah sekitarnya, karena para pembeli sekitarnya juga mengharapkan kenaikan harga tanah miliknya.

3. Peranan Pemerintah

Dalam rangka mengendalikan harga tanah, pemerintah dapat melakukan intervensi, diantaranya melalui :

- a. Pengadaan tanah;
- b. Regulasi penatagunan tanah;
- c. Penyediaan pemantapan dan penyaluran tanah melalui lembaga bank tanah (Land Banking);
- d. Kebijakan perpajakan.

Upaya pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kegiatan yang menunjang kepentingan umum dikenal hampir diseluruh dunia. Pembangunan

sarana dan prasarana berupa jalan, jembatan, sarana kesehatan masyarakat, sekolah dan lain-lain.

Untuk melayani kebutuhan masyarakat memerlukan tanah, perolehannya dilakukan melalui upaya pengadaan tanah berdasarkan Keppres nomor 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan. Telah memberi definisi kepentingan umum sebagai "kepentingan masyarakat secara keseluruhan" dan kegiatan harus dilakukan oleh pemerintah, kemudian dimiliki oleh pemerintah dan tidak ditunjukkan untuk memperoleh keuntungan.

Instansi pemerintah (termasuk BUMN dan BUMD) dan badan-badan lain non pemerintah yang memerlukan tanah di luar yang diatur dalam Keppres No.55 tahun 1993 harus melakukannya secara langsung dengan para pemegang hak atas tanah (tanpa bantuan Panitia Pengadaan Tanah) melalui cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati para pihak berdasarkan musyawarah.

Dengan demikian Keppres ini berbeda dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No.2 tahun 1976, karena jika suatu kegiatan/proyek tidak memenuhi esensi kepentingan umum (dilakukan pemerintah, dimiliki pemerintah, dan untuk tujuan non profit) maka tidak dimungkinkan meminta jasa Panitia Pengadaan Tanah dan memberi ganti rugi kepada pemegang hak.

Apabila upaya pemberian ganti kerugian secara musyawarah tidak membawa hasil dan lokasi kegiatan tidak dapat dipindahkan, maka upaya lain yang dapat ditempuh adalah Pencabutan Hak Atas Tanah menurut UU No.20 tahun 1961.

Dalam upaya pengadaan tanah tersebut sudah barang tentu harus diberikan ganti kerugian bagi para pemegang hak yang tentunya tidak sama dengan harga tanah di pasaran bebas.

Intervensi pemerintah berupa pengaturan penata guna tanah ditujukan untuk menyediakan tanah bagi kepentingan umum yang tidak dapat disediakan oleh orang perseorangan. Tujuan lain adalah untuk meningkatkan efisiensi, misalnya dengan cara mengarahkan pengembangan tanah untuk tujuan yang lebih bermanfaat, membatasi perkembangan kota yang tidak teratur, serta mencegah berakumulasi tanah-tanah dipedesaan. Disamping itu pengaturan penatagunaan tanah juga ditujukan untuk menyediakan tanah bagi semua golongan dalam masyarakat dan menjaga agar manfaat pengembangannya dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat.

Bentuk intervensi yang ketiga adalah mengadakan suatu lembaga yang berfungsi untuk menyediakan, mematangkan dan menyalurkan tanah untuk berbagai keperluan dikemudian hari yang lazimnya disebut sebagai bank tanah (land banking).

Intervensi pemerintah juga dapat berupa pemajakan terhadap tanah antara lain :

- a. Pajak atas peralihan atau transaksi (Land Transfer Tax)
- b. Pajak atas tanah kosong
- c. Pajak atas nilai lebih tanah
- d. Pajak Bumi dan Bangunan
- e. Pajak atas keuntungan transaksi tanah
- f. Pajak pertambahan nilai atas tanah yang dibangun

Di Indonesia yang berlaku adalah PBB, Pajak Penghasilan atau capital gains yang tidak dikenakan tersendiri berupa Property Gains Tax, tetapi dikenakan sekaligus dengan penghasilan lain dari wajib pajak sesuai UU no. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1994.



Demikian juga Pajak Pertambahan Nilai (PPn) yang dikenakan terhadap barang yang berwujud, baik yang bergerak maupun tidak bergerak dan Pengusaha Kena Pajak (PKP) antara lain; pengusaha real estate, industrial estate, pemborong/kontraktor developer dan agen realti (Maria Sumardjono, 2008 hal 225).

Fungsi mengatur dari pajak berarti bahwa pajak merupakan sarana bagi pemerintah untuk mengendalikan sesuatu dalam hal ini mengendalikan harga tanah.

E. Teknik Penatagunaan Tanah

Teknik penatagunaan tanah dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- a. pemberian insentif dengan memanfaatkan wewenang pemerintah serta sumbu pembiayaan untuk menata penggunaan tanah supaya lebih efektif.
- b. Pembatasan dengan memanfaatkan wewenang pemerintah untuk melarang atau mengarahkan penggunaan tanah perorangan dan aktifitas pembangunannya dan,
- c. Manajemen peningkatannya. Pemberian insentif dapat berwujud penyediaan prasarana dan bentuk-bentuk pelayanan lain untuk menunjang pembangunan serta pembiayaan untuk pengembangan wilayah tersebut. Termasuk dalam pengertian ini adalah keterlibatan masyarakat secara langsung dalam pembelian atau pengadaan tanahnya.

Pembatasan dapat berupa berbagai penataan yang berkenaan dengan zonasi, pengembangan wilayah serta pengawasan terhadap bangunan dan larangan atau relokasi pengembangan, misalnya penataan berkenaan dengan pemukiman kumuh dan penghunian liar.

Manajemen peningkatan meliputi upaya penyediaan riwayat tanah, pelatihan untuk melaksanakan berbagai peraturan yang ada serta tata caranya, efisiensi penyimpanan berkas-berkas yang diperlukan dan efisiensi dalam memproses permohonan, peningkatan dalam melakukan survey dan pemetaan, prosedur untuk melakukan koordinasi antar instansi yang berkaitan dengan penatagunaan tanah

Dalam hal intervensi untuk mengadakan suatu lembaga yang berfungsi untuk menyediakan, memantapkan dan menyalurkan tanah untuk berbagai keperluan di kemudian hari maka pemerintah perlu membuat suatu lembaga yang disebut dengan Land Bank (Bank Tanah). Secara umum lembaga bank tanah dimaksudkan sebagai setiap kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah yang akan dialokasikan penggunaannya dikemudian 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 (project land banking).

Dalam pengertian lembaga bank tanah umum tercantum kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh badan pemerintah untuk menyelenggarakan penyediaan, pematangan dan penyaluran tanah untuk semua jenis penggunaan tanah publik atau tanah privat tanpa ditentukan terlebih dahulu penggunaannya dengan tujuan untuk mengawasi pola perkembangan daerah perkotaan dan atau mengatur harga tanah dari nilai lebih sebagai akibat investasi publik atau mengatur penggunaan tanah termasuk mengenai waktu, lokasi, jenis dan skala pengembangannya (Flechner, 1974).

Sedangkan kegiatan bank tanah khusus meliputi penyediaan tanah untuk

pembangunan daerah perkotaan, pengembangan industri, fasilitas umum.

Berdasarkan asumsi bahwa di

Indonesia terdapat kemungkinan diselenggarakannya dua macam kegiatan bank tanah tersebut, maka beberapa alternatif perolehan tanah yang dapat diusulkan adalah sebagai berikut;

- a. Terhadap kegiatan bank tanah khusus, maka perolehan tanahnya dapat dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yakni; pengadaan tanah/pencabutan hak atas tanah dan jual beli.
- b. Pengadaan tanah atau pencabutan hak atas tanah diterapkan dalam hal kegiatan bank tanah khusus ditujukan untuk kegiatan yang menyangkut kepentingan umum, sebagaimana yang diatur dalam

Keppres No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan tanah. 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.

Fungsi mengatur dari pajak berarti bahwa pajak merupakan sarana bagi pemerintah untuk mengendalikan sesuatu. Dalam hal ini mengendalikan harga tanah. Intervensi lain selain tersebut diatas juga ada pembatasan maksimum luas bidang tanah yang diperkenankan untuk dipunyai orang perorangan atau badan hukum dan ditempatkan melalui insentif perpajakan bagi tanah perkotaan yang melampaui batas maksimum yang diperkenankan, akan dikenai tarif PBB.

Berbagai teknik intervensi tersebut

didasar dimaksud agar dapat mengendalikan harga tanah secara tidak langsung.

F. Penutup

Berbagai tehnik yang dilakukan pemerintah dalam melakukan intervensi un

tuk mengendalikan harga tanah masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangan. Pemikiran yang dinamis dan upaya penyempurnaan berbagai tehnik intervensi tersebut perlu dilakukan agar tercapai tujuan semaksimal mungkin.

Terlepas dari berbagai kekurangan atau hambatan yang dapat dijumpai dalam berbagai tehnik intervensi tersebut, maka secara umum diperlukan berbagai syarat agar intervensi yang dilakukan pemerintah dapat berjalan dengan baik, yakni ;

- a. Diperlukan struktur organisasi yang tepat untuk mewujudkan tujuan kebijakan penatagunaan tanah;
- b. Tersedianya informasi tentang tanah yang akurat dan dapat diakses oleh masyarakat
- c. Diperlukan kemampuan manajemen yang andal, yang ditunjang oleh tenaga-tenaga yang terampil dan berdedikasi tinggi
- d. Pelaksanaan secara konsekwen dan konsisten terhadap ketentuan-ketentuan yang ada, meliputi pelaksanaan, pengawasan dan evaluasinya;
- e. Sepanjangterbukanya kemungkinan transparansi informasi yang menyangkut hak dan kewajiban warga masyarakat agar diupayakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bakri, Muhammad. 2007. Hak menguasai tanah oleh negara. Citra media. Jakarta.
- Fauzi, Noor. 2000. Otonomi Daerah Dan Sengketa Tanah.
- Harsono, Boedi. 2004. Sejarah, Isi dan Pembentukan UUDA. Penerbit Jambatan. Jakarta
- Juniarso, Ridwan. 2008. Hukum Tata ruang dalam konsep Kebijakan Otonomi Daerah.,



- Karta Sapoetra G. 1992. Masalah Petanahan di Indonesia. Rineka Cipta. Jakarta.
- Long, Norman. 1992. Sosiologi Pembangunan Pedesaan.
- Muljadi, Kartini dan Gumawan, Wijaya. 2004. Hak - Hak atas tanah.
- Raja Gukguk, Erman. Hukum Agraris, Pola penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup.
- Sitoris, Oloon. 2006. Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Impletasi. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Yogyakarta.
- Siregar Ansari, Tampil. 2005. Pedalaman Lanjutan Undang - Undang Pokok Agraris, Pustaka Bangsa. Medan.
- Sutendi, Adrian. 2007. Implementasi Prinsip Kepentingan Utnum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Sinar Grafika.
- Sumarjono, Maria. 2005. Kebijakan Pertanahan, Buku Kompas, Jakarta.