

BADAN BANK TANAH: SOLUSI DALAM PEMBANGUNAN HUNIAN AKIBAT TANAH MUSNAH

Milda, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran,
e-mail: milda.jurnal@gmail.com
Nia Kurniati, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran,
e-mail: nia.kurniati@unpad.ac.id
Yani Pujiwati, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran,
e-mail: y.pujiwati@unpad.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i09.p23>

ABSTRAK

Likuefaksi yang melanda daerah Sulawesi Tengah 7 tahun yang lalu, menjadi kejadian yang paling traumatis bagi masyarakat terdampak bencana tersebut. Negara memiliki peran penuh terhadap penanggulangan bencana berdasarkan konstitusi. Bukan hanya mengakibatkan jatuhnya korban jiwa dan kerusakan bangunan akan tetapi likuefaksi juga berdampak terhadap. Hunian yang hilang akibat tanah musnah ini menjadi peran dari Pemerintah. Akan tetapi, ketersediaan lahan yang kurang memadai masih menjadi kendala. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui terkait fungsi Badan Bank Tanah dalam menyediakan lahan untuk pembangunan hunian yang hilang akibat tanah musnah. Metode yang digunakan pada penelitian hukum ini adalah jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dan data yang digunakan yaitu data sekunder yang kemudian Semua data yang diperoleh dikumpulkan dan dianalisis secara normatif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat likuefaksi ini adalah musnahnya tanah yang berakibat terhadap masyarakat terdampak bencana kehilangan tempat tinggal/hunian mereka. Akan tetapi, melalui Badan Bank Tanah, pemerintah memiliki cadangan tanah yang cukup untuk dapat mengakomodir penyediaan lahan bagi pembangunan hunian akibat tanah musnah.

Kata Kunci: *Badan Bank Tanah, Pembangunan Hunian, Tanah Musnah*

ABSTRACT

The liquefaction that struck Central Sulawesi 7 years ago became the most traumatic event for the affected communities. The state plays a full role in disaster management according to the constitution. It not only resulted in loss of life and damage to buildings, but liquefaction also had an impact on the housing lost due to the vanished land, a responsibility shouldered by the Government. However, inadequate land availability remains a challenge. This study aims to explore the function of the Land Bank Agency in providing land for the reconstruction of lost housing due to vanished land. The method used in this legal research is a normative juridical study with legislative and case law approaches. The research type used is descriptive research, and the data used are secondary data, which are then collected and analyzed qualitatively normatively. The research findings indicate that the consequence of liquefaction is the disappearance of land, resulting in affected communities losing their homes. However, through the Land Bank Agency, the government has sufficient land reserves to accommodate the provision of land for housing development due to vanished land.

Keywords: *Land Bank, Housing Construction, Land Destruction*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Dilansir dari data yang dikemukakan oleh *The World Risk Index* pada tahun 2022, Indonesia menjadi salah satu negara yang paling rentan terkena bencana ke-3 dari 193 negara.¹ Hal ini kemudian ikut didukung dari laporan yang dihimpun oleh Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) bahwa sepanjang tahun 2022, telah terjadi 3.544 bencana alam di Indonesia. Dampak bencana alam tersebut adalah kerusakan bangunan hingga korban jiwa. Di sepanjang tahun 2022, terdapat 858 korban bencana yang meninggal dunia, 37 hilang, 8.733 luka-luka, 95.403 rumah rusak dan sebanyak 1.983 fasilitas rusak.²

Secara geografis Indonesia memang merupakan negara kepulauan yang berada di antara pertemuan empat lempeng tektonik yaitu lempeng Benua Asia, Benua Australia, lempeng Samudera Hindia dan Samudera Pasifik. Pada bagian selatan dan timur Indonesia terdapat sabuk vulkanik. Kondisi tersebut sangat berpotensi sekaligus rawan bencana seperti letusan gunung berapi, gempa bumi, tsunami, banjir dan tanah longsor. Data menunjukkan bahwa Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki tingkat kegempaan yang tinggi di dunia, lebih dari 10 kali lipat tingkat kegempaan di Amerika Serikat.³ Salah satu gempa yang pernah mengguncang Indonesia dengan kekuatan 7,7 skala richter⁴ terjadi di Provinsi Sulawesi Tengah pada tahun 2018 silam. Sulawesi merupakan wilayah pertemuan tiga lempeng, yaitu Indo-Australia, Eurasia dan Filipina. Kondisi tersebut menyebabkan provinsi dengan julukan 'Negara Seribu Megalit' tersebut sangat rawan terhadap bencana gempa bumi. Tekanan akibat pergerakan lempeng-lempeng ini menyebabkan banyak sesar lokal aktif di wilayah Sulawesi. Salah satu sesar aktif di Sulawesi adalah sesar Palu Koro yang memanjang kurang lebih 240 km dari utara (Kota Palu) ke selatan (Malili) hingga Teluk Bone. Pada umumnya, potensi kerusakan akibat gempa bumi yang bersumber dari sesar aktif ini menimbulkan kerugian dan kerusakan lebih parah dibandingkan gempa bumi yang bersumber di lautan pada skala magnitudo yang sama.⁵

Gempa bumi yang melanda Provinsi Sulawesi Tengah tersebut kemudian ikut menjadi pemantik terjadinya sebuah fenomena 'tanah bergerak' atau yang biasa disebut dengan Likuefaksi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Likuefaksi adalah fenomena hilangnya kekuatan lapisan tanah akibat beban getaran gempa.⁶ Kata likuefaksi berasal dari kata *liquefaction*, yang kata kerjanya adalah *liquefy* yang berarti

¹ Sandvik, Kristin Bergtora. *World Risk Report 2022 Focus: Digitalization*. Ruhr University Bochum: Institute for International Law of Peace and Armed Conflict (IFHV), 2022.

² Admin BNPB. "Infografis Bencana Tahun 2022." Badan Nasional Penanggulangan Bencana. Maret, 2023. Diakses pada 20 September 2023 pukul 12.10. <https://www.bnpb.go.id/infografis/infografis-bencana-tahun-2022>.

³ Admin BNPB. "Potensi Ancaman Bencana." Badan Nasional Penanggulangan Bencana. Diakses pada 04 Juni 2024 pukul 15.30. <https://www.bnpb.go.id/potensi-ancaman-bencana>.

⁴ Septian, M. Roby. "Likuefaksi di Gempa Palu 5 Tahun Lalu, Mengenal Likuefaksi." Tempo.co. September, 2023. diakses pada 08 November 2023 pukul 12.55. <https://tekno.tempo.co/read/1777589/fenomena-likuefaksi-di-gempa-palu-5-tahun-lalu-mengenal-likuefaksi>.

⁵ Sururoh, Lien dkk. *Sulawesi Tengah: Memori dan Pengetahuan Lokal tentang Bencana*, (Jakarta, Perkumpulan Skala Indonesia, 2020), hlm. 6

⁶ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. "KBBI IV DARING." Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, 2016, diakses pada 03 Juni 2024 pukul 16.17 <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/likuefaksi>

menjadi/menjadikan cair (*liquid*).⁷ Bencana Likuefaksi ini berhasil meratakan wilayah tersebut sehingga menyebabkan ratusan rumah roboh karena permukaan tanah yang bergerak dan ambles. Akibatnya, semua bangunan yang berada di atasnya pun hancur. Namun, 'tanah bergerak' yang terjadi 7 tahun lalu tersebut bukan hanya menyebabkan rusaknya bangunan ataupun jatuhnya korban jiwa akan tetapi juga mengubah struktur bidang tanah sehingga tanah yang tidak dapat diidentifikasi lagi atau tidak dapat dimanfaatkan seperti semula dan kondisi ini dikenal dengan sebutan tanah musnah.⁸ Musnahnya tanah ini tentu saja menjadi masalah yang cukup serius, sebab selain menjadi berkat dari Tuhan, tanah juga merupakan pilar penting bagi hidup manusia yang memiliki peran strategis dalam membentuk jalannya peradaban manusia. Tempat mereka bertempat tinggal, mencari nafkah, mencari ilmu hingga tempat mereka bersosialisasi harus luluh lantak akibat tanah musnah tersebut.

Salah satu yang paling fatal adalah hilangnya hunian/tempat tinggal dimana menjadi tempat masyarakat untuk berlindung dan berteduh. Hunian merupakan pilar penting bagi keberlangsungan hidup manusia dan menjadi tolok ukur kesejahteraan rakyat. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dengan lugas menjamin bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Kemudian dipertegas dalam konsideran huruf b Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Maka sudah selayaknya berdasarkan konstitusi, negara bertanggung jawab untuk dapat memberikan hak dasar dari manusia tersebut yaitu memberikan hunian yang layak serta aman dari bencana.

Penyediaan hunian/tempat tinggal tersebut tentunya membutuhkan tanah sebagai wadahnya, namun tanah merupakan sumber daya yang bersifat limitatif yang berarti tidak memiliki penambahan akan tetapi, pembangunan harus tetap berjalan. Problematika seputar pertanahan inilah yang selalu menjadi isu menarik dan kompleks seiring dengan berkembangnya pertumbuhan penduduk dan kemajuan pembangunan namun perkembangan tersebut tidak disertai dengan ketersediaan tanah yang memadai. Negara mengambil langkah untuk memenuhi ketersediaan tanah tersebut dengan mengambil tanah-tanah milik masyarakat untuk digunakan dalam rangka pembangunan yang bersifat kepentingan umum yang memang secara eksplisit pengambilan tanah dari masyarakat ini di atur dalam Pasal 6 UUPA yang kemudian Pasal tersebut menjadi titik awal pembentukan UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, kegiatan pengadaan tanah pun tidak luput dari berbagai permasalahan yang timbul seperti ketersediaan lahan untuk pembangunan yang kurang memadai⁹ sehingga tak ayal hal tersebut mengakibatkan terbengkalainya proses pembangunan.

⁷ Agustian, Yanyan. "Likuefaksi". *JITTER (Jurnal Ilmiah Teknologi Informasi Terapan)* 8 No. 1 (2021): 209.

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

⁹ Mochtar, Hariani. "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 18 No. 2 (2013): 127-135.

Untuk mengatasi problematika yang tidak berujung itu pun, Negara saat ini telah membentuk suatu lembaga yang memiliki tugas dalam mengelola tanah yakni Badan Bank Tanah yang digadang-gadang dapat menjadi solusi untuk mengatasi permasalahan ketersediaan lahan tersebut. Lahirnya Badan Bank Tanah yang diberi tugas khusus untuk mengelola tanah sehingga penyediaan tanah ini diharapkan menjadi lebih efisien untuk pembangunan bagi kepentingan umum seperti tempat beribadah, jembatan, jalan tol, taman, perumahan rakyat dan fasilitas umum lainnya. Dilihat dari fungsi dan peranannya, Badan Bank Tanah juga sangat potensial untuk dapat diterapkan sebagai solusi bagi permasalahan cadangan lahan yang tidak dimiliki oleh pemerintah. Bentuk kegiatan Bank Tanah menurut Sri Susyanti Nur adalah penyediaan tanah, pematangan tanah dan pembagian tanah. Bank Tanah dapat menyediakan tanah melalui pengadaan tanah, jual beli, dan tukar menukar. Dalam kegiatan pematangan tanah, Bank Tanah menyiapkan sarana dan prasarana serta sarana pendukung. Kemudian pada tahap pembagian, tanah tersebut dibagikan sesuai dengan rencana peruntukannya.¹⁰

Sejatinya telah banyak artikel-artikel yang memuat tentang Bank Tanah, seperti artikel yang berjudul Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja yang ditulis Nila Erdiana, Budi Santoso dan Mujiono Hafidh Prasetyo¹¹ dan artikel yang berjudul Pembentukan Bank Tanah Dalam Rangka Tersedianya Tanah Untuk Pembangunan Guna Kepentingan Umum Di Indonesia yang ditulis oleh Raden Rafika Dwinanda Kirana, Widodo Suryandono dan Pieter Everhardus Latumeten.¹² Kedua artikel tersebut adalah sama-sama sepakat bahwa bank tanah dibentuk untuk dapat membantu mengatasi persoalan ketersediaan tanah dengan cara mengelola tanah yang tidak termanfaatkan demi mewujudkan kepentingan umum. Berbeda dengan kedua artikel di atas, dalam artikel ini Penulis lebih menitikberatkan terhadap bagaimana dampak dari musnahnya tanah adalah kehilangan hunian dan Badan Bank Tanah yang dapat menjadi solusi untuk mengatasi hunian yang hilang tersebut dengan menganalisa fungsi badan bank tanah yang sampai artikel ini ditulis belum ada yang fokus untuk membahas persoalan tersebut. Sehingga Penulis merasa bahwa hal ini sangat menarik untuk di analisis lebih mendalam terkait dengan kedudukan badan bank tanah dalam menyediakan lahan untuk pembangunan hunian yang hilang akibat tanah musnah.

1.2. Rumusan Masalah

Berangkat dari permasalahan tersebut, penulis ingin mengkaji lebih dalam terkait:

1. Bagaimanakah dampak tanah musnah terhadap masyarakat di Sulawesi Tengah?
2. Bagaimanakah fungsi Badan Bank Tanah dalam pembangunan hunian akibat tanah musnah?

1.3. Tujuan Penelitian

¹⁰ Nugroho, Sigit Sapto dan Utama, I Wayan Kartika Jaya. "Land Bank Maintains The Existence Of Land Acquisition For Development." *Jurnal Notariil* 7 No. 2 (2022): 94-99.

¹¹ Erdiana, Nila Dkk. "Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja." *Notarius* 14 No. 2 (2021): 930.

¹² Kirana, Raden Rafika Dwinanda dkk. "Pembentukan Bank Tanah Dalam Rangka Tersedianya Tanah Untuk Pembangunan Guna Kepentingan Umum Di Indonesia." *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 4 No. 2 (2024): 1925-1939

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisa terkait bagaimana dampak tanah musnah terhadap masyarakat di Sulawesi Tengah serta fungsi badan bank tanah dalam mendukung ketersediaan tanah untuk pembangunan pembangunan hunian akibat tanah musnah.

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan pada penelitian hukum ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan mendalami norma hukum tertulis langsung terkait dengan topik dalam penelitian ini. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menganalisa peraturan perundang-undangan dan regulasi terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti.¹³ Sedangkan pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara mendalami kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, yaitu dengan cara memberikan gambaran atau uraian mengenai permasalahan di dalam penelitian ini serta memaparkan data yang kemudian dianalisis berdasarkan kaidah yang relevan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang tidak diperoleh langsung dari lapangan melainkan melalui proses mencari bahan-bahan kepustakaan seperti buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum dan hal-hal lain yang dikemukakan seorang ahli hukum dengan alat pengumpulan data berupa studi dokumen dan teori serta peraturan-peraturan yang ada. Semua data yang diperoleh dikumpulkan dan dianalisis secara normatif kualitatif karena pengolahan data tidak dilakukan dengan mengukur data sekunder terkait, tetapi menganalisis secara deskriptif data tersebut.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Dampak Tanah Musnah Terhadap Masyarakat Di Sulawesi Tengah

Pasal 1 UU No 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana mendefinisikan arti dari Bencana adalah serangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan masyarakat yang disebabkan baik oleh faktor alam, faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda dan dampak psikologis. Bencana alam yang melanda suatu wilayah dapat mengganggu keseimbangan hidup masyarakat. Masyarakat korban bencana terpaksa harus meninggalkan tempat tinggal mereka, tidak memiliki akses ke fasilitas dan prasarana lingkungan dasar, tinggal di tempat pengungsian dengan kondisi rumah yang jauh di bawah standar dan memiliki prospek hidup yang tidak menentu.¹⁴

Bencana Likuefaksi yang terjadi di Sulawesi Tengah memiliki dampak kerusakan yang bukan hanya jatuhnya korban jiwa dan robohnya bangunan akan tetapi juga berdampak kepada perubahan permukaan tanah sehingga tanah yang terkena bencana alam tersebut tidak dapat diidentifikasi lagi maupun tidak dapat dimanfaatkan seperti semula dan kondisi ini disebut dengan tanah musnah, yang definisinya dijelaskan oleh PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Fungsi dari tanah yang sangat sentral sebagai tempat bermukim dan memenuhi aktivitas kehidupan, mengakibatkan permasalahan

¹³ Muhaemin. *Metode Penelitian Hukum* (Mataram, Mataram University Press, 2020) hlm. 56.

¹⁴ Gazali, dkk. "Penguatan Nilai-Nilai Keagamaan Bagi Masyarakat Korban Bencana Gempa Di Kenagarian Tandikat Kecamatan Patamuhan Kabupaten Padang Pariaman." *ISLAM REALITAS: Journal of Islamic & Social Studies* 3 No. 2 (2017): 134.

rusaknya/hilangnya tanah akibat bencana tersebut memiliki implikasi yang serius salah satunya adalah masyarakat kehilangan tempat mereka bernaung. Tercatat kerusakan rumah yang di sebabkan oleh gempa dan likuefaksi yang terjadi di Provinsi Sulawesi Tengah mencapai 115.103 unit yaitu, Kota Palu sejumlah 65.673 unit, Kabupaten Sigi sejumlah 17.372 unit, Kabupaten Donggala sejumlah 25.353 unit, dan Kabupaten Parigi Mautong sejumlah 6.745 unit. Kerusakan yang paling banyak adalah rusak ringan dengan jumlah 66.463 unit. Berikutnya adalah rusak sedang dengan jumlah unit yang rusak 17.551 unit dan rumah yang rusak berat sejumlah 31.086 unit.

Menurut UUPA, apabila terdapat tanah yang mengalami kemusnahan, sesuai dengan Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA hak atas tanah tersebut menjadi hapus. Pada Pasal 27 UUPA disebutkan bahwa hak milik dapat hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara baik dikarenakan pencabutan, penyerahan secara sukarela, tanahnya ditelantarkan dan karena tanahnya musnah. Suatu bidang tanah ditetapkan kedalam kategori tanah musnah, berdasarkan Pasal 3 Permen ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah terdapat beberapa tahapan yaitu penetapan Lokasi, pembentukan tim peneliti tanah musnah, sosialisasi, identifikasi, investarisasi dan pengkajian, pengumuman, pelaksanaan rekontruksi atau reklamasi apabila pemilik tanah menyatakan akan melaksanakan rekontruksi dan/atau reklamasi dan/atau penerbitan keputusan penetapan tanah musnah. Jadi, ada proses yang harus dilalui sebelum tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah musnah dan sebelum ditetapkan sebagai tanah musnah, tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah yang berkepemilikan akan mendapatkan dana kerohiman/ganti kerugian apabila di atas tanah yang diidentifikasi sebagai tanah musnah tersebut akan dilakukan pembangunan untuk kepentingan umum.¹⁵

Tanah yang musnah akibat likuefaksi di Provinsi Sulawesi Tengah ini berakibat terhadap rusaknya bidang tanah sehingga seluruh benda yang berada di atasnya menjadi rusak/hilang termasuk hunian yang dalam arti tidak dapat lagi ditempati/dihuni oleh masyarakat. Dari pandangan hak asasi manusia, mendapatkan hunian adalah hak dasar bagi setiap warga negara. Sebagai negara hukum, Indonesia wajib memberikan jaminan atas hak-hak asasi rakyatnya sebagaimana kemudian disebutkan oleh Sri Soemantri.¹⁶ Negara menurut konstitusi sangat berperan penting dalam memberikan jaminan hak dan perlindungan tersebut agar mampu memberikan kesejahteraan terhadap masyarakatnya. Prinsip tersebut ditegaskan dalam dalam Alinea ke-IV UUD 1945 yang menyebutkan bahwa pemerintah melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum, dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Upaya yang dilakukan negara dalam melakukan pemenuhan atas hak tersebut yaitu dengan menyelenggarakan pembangunan hunian yang layak dan aman dari bencana.¹⁷ Hunian yang layak dan aman memiliki pengaruh terhadap tingkat kesejahteraan manusia dan kualitas hidup penghuninya.¹⁸

¹⁵ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

¹⁶ Soemantri, Sri. *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, (Bandung, Alumni, 1992), hlm. 25.

¹⁷ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

¹⁸ C. E., Ronald Kalesaran, dkk. "Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado." *Jurnal Ilmiah Media Engineering* 3 No. 3 (2013): 170-184.

Dalam konsideran UU No. 24 Tahun 2007 bahwa Negara bertanggungjawab melindungi warga negaranya atas bencana agar dapat mewujudkan kesejahteraan umum sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945 serta menegaskan bahwa Negara dalam hal ini Pemerintah menjadi penanggung jawab dalam penyelenggaraan penanggulangan bencana. Penanggulangan yang diberikan bisa meliputi pengurangan risiko bencana dengan program pembangunan, pemulihan kondisi dan penjaminan pemenuhan hak masyarakat dan pengungsi yang terkena bencana secara adil dan sesuai dengan standar pelayanan minimum. Upaya yang dilakukan oleh Negara adalah dengan menyediakan dan memberikan bantuan perumahan/hunian yang layak dan aman bagi masyarakat yang kehilangan tempat tinggal akibat dampak dari bencana alam. Penyelenggaraan hunian akibat bencana termuat dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dikenal dengan rumah khusus. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus¹⁹, salah satunya adalah bagi masyarakat yang harus meninggalkan tempat tinggal asalnya akibat terkena dampak langsung dari bencana baik berupa bencana alam skala nasional, bencana non alam maupun bencana sosial.²⁰

Landasan konstitusional sejuta umat bagi regulasi pertanahan yakni Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 telah mendapuk bahwa Negara memiliki wewenang untuk memanfaatkan dan mengelola tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Implementasi dari Pasal tersebut melahirkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok-pokok Agraria yang dalam Pasal 2 ayat (1) berkata bahwa: *"Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat."* Pengertian "dikuasai" di atas bukan berarti "dimiliki" oleh negara akan tetapi "dimiliki" dalam artian yang lebih luas dan elastis yang dapat diartikan bahwa negara memiliki tanah tersebut untuk dikelola demi mewujudkan kemakmuran rakyat. Hal ini berarti negara diberikan wewenang oleh konstitusi sebagai organisasi tertinggi untuk mengatur peruntukan dan pemanfaatan tanah. Pasal tersebut kemudian menjadi cikal-bakal lahirnya Hak Menguasai Negara (HMN) yang berprinsip bahwa Negara memiliki hak untuk melakukan pengelolaan tanah.²¹ Melalui hak tersebut, negara dapat memberikan tanah yang tersedia kepada badan hukum untuk melakukan pengelolaan dengan diberikan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai dalam ruang lingkup pengelolaan oleh badan penguasa sesuai dengan tugas yang dimiliki.²² Akan tetapi, kebutuhan akan tanah berbanding terbalik dengan ketersediaan tanah, sedangkan pembangunan nasional terus dijalankan untuk kepentingan umum. Dalam rangka mengakomodasi kepentingan umum yang merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk

¹⁹ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

²⁰ Pasal 71 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus.

²¹ Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2012) hlm. 79.

²² Rongiyati, Sulasi. "Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga". *Jurnal Negara Hukum* 5 No.1 (2014): 77-89.

kemakmuran rakyat, maka dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan nasional.²³

Suatu pembangunan disebut berkepentingan umum apabila pembangunan tersebut benar-benar dimiliki dan dibangun oleh pemerintah serta tidak berorientasi *profit*.²⁴ Kepentingan Umum sendiri adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²⁵ Artinya pelaksanaan suatu pembangunan bermuara pada kesejahteraan rakyat. Pembangunan Hunian bagi masyarakat korban bencana ini termasuk ke dalam kategori kepentingan umum yang lingkup pembangunan kepentingan umum ini terbatas dalam kategori yang diatur dalam Pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012 yang telah diubah oleh Pasal 123 butir 2 Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian dicabut oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 (UUCK) huruf o bahwa... "*penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus.*"

Rumah Khusus yang telah dibangun oleh pemerintah melalui Kementerian PUPR berada di Sulawesi Tengah. Perumahan khusus yang berupa hunian tetap (huntap) tersebut diperuntukkan bagi masyarakat yang menjadi korban bencana likuifaksi yang sudah tidak memiliki tempat tinggal dan masyarakat yang tempat tinggalnya termasuk ke dalam Kawasan Rawan Bencana yang tidak boleh ditinggali lagi sehingga perlu direlokasi. Pembangunan Rumah Khusus Hunian Tetap Pasca Bencana Sulawesi Tengah ini telah dilaksanakan sebanyak 6.312 unit oleh Direktorat Rumah Khusus melalui 2 Tahap. Tahap 1 telah terbangun sebanyak 1.679 unit yang terdiri dari 230 unit di Duyu, Kota Palu dan 400 unit di Pombewe, 97 unit di Kota Palu, 330 unit di Kabupaten Sigi, dan 622 unit di Kabupaten Donggala, sedangkan untuk pembangunan huntap tahap 2 masih dalam proses pengerjaan.²⁶ Terdapat beberapa kendala yang dilaporkan menurut temuan data dari Tim Monitoring Rehabilitasi dan Rekonstruksi Hunian Tetap Sulawesi Tengah bahwa yang menyebabkan pembangunan hunian tetap ini masih terkendala adalah salah satunya lahan relokasi untuk huntap yang *clean and clear* belum sepenuhnya tersedia. Kebutuhan penyediaan huntap untuk tahap 2 adalah 4.223 sampai dengan 6.193 dengan ketersediaan lahan yang sudah siap bangun sekitar 2.600 unit. Masih dibutuhkan ketersediaan lahan sekitar 1.623 sampai dengan 3593 unit lagi untuk dapat memenuhi pembangunan huntap ini.²⁷ Akibat dari kurangnya ketersediaan lahan tersebut, negara yang tidak memiliki cadangan tanah pun harus mengambil tanah milik masyarakat. Namun, terdapat temuan yang dilaporkan Badan Pemeriksa Keuangan yang menunjukkan bahwa pengadaan tanah tersebut dilakukan tanpa pemberian ganti rugi kepada

²³ Attoillah, Muhammad Ibnu dan Subekti, Rahayu. "Analisis Pengaturan Bank Tanah Terhadap Kewenangan Pengelolaan Dan Pengadaan Tanah Di Indonesia." *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora* 2 No. 4 (2024): 159-177

²⁴ Rusli, Mohammad dan Hidayat, M. "Landasan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan." *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)* 4 No. 1 (2022): 74-79.

²⁵ Pasal 1 UU No. 2 Tahun 2012

²⁶ Kementerian PUPR. *Profil Pembangunan Rumah Khusus Hunian Tetap Pasca Bencana Sulawesi Tengah, Tahun Anggaran 2020-2021*. Subdirektorat Wilayah III, 2022.

²⁷ *Slide Show Power Point* milik Tim Monitoring Penyediaan Hunian Tetap Rekonstruksi dan Rehabilitasi Pasca Bencana Sulteng, "Refleksi Tiga Tahun Pasca Bencana Penyediaan Huntap Jalan Merayap", diakses pada 21 Mei 2024, <https://monitoring.skp-ham.org/>

pemegang hak.²⁸ Adanya kendala anggaran yang menyebabkan Kementerian ATR/BPN melaksanakan pembebasan tanah tanpa membayar ganti rugi atau nol rupiah yang berarti para pemilik tanah menyerahkan tanahnya secara sukarela untuk kemanusiaan.²⁹ Hal ini tentu saja bertolak belakang dengan prinsip yang terkandung dalam UUPA bahwa segala bentuk pengambilan tanah masyarakat yang ditujukan untuk pembangunan kepentingan umum negara harus menggantinya secara layak.³⁰ Ketika pemegang hak melepaskan haknya, maka mereka harus menerima ganti kerugian yang layak yang bisa dinikmati seperti semula. Ganti kerugian yang bukan hanya berbentuk bentuk fisik maupun non fisik. Akan tetapi, pemberian ganti kerugian tersebut hendaknya juga tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan harus membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.³¹ Kegiatan pembangunan yang kebutuhan akan lahannya besar menurut Tenrisau adalah untuk kebutuhan sebagai berikut³²:

- a. Proyek Strategis Nasional (PSN) seperti pembangunan infrastruktur, energi dan program pembangunan lainnya;
- b. Pengembangan kota baru dan program 1 juta rumah untuk MBR;
- c. Penyediaan tanah untuk memfasilitasi investasi dalam meningkatkan pertumbuhan perekonomian.

Jelas, bahwa ketersediaan lahan yang memadai masih menjadi masalah utama dalam pembangunan rumah khusus ini dan kondisi tersebut tidak seharusnya dibiarkan berlarut-larut mengingat kebutuhan akan hunian bagi masyarakat yang terdampak tersebut sangat *urgent* dan perlu adanya tindak aktif dari pemerintah.

3.2 Fungsi Badan Bank Tanah dalam pembangunan hunian akibat tanah musnah

Dalam pelaksanaan pembangunan milik kepentingan umum tentunya membutuhkan tanah sebagai wadahnya, begitupun pembangunan rumah khusus tersebut yang masih terkendala ketersediaan lahan yang kurang memadai.³³ Negara telah mengetahui bahwa problematika atas pertanahan ini berawal dari tanah merupakan sumber daya yang bersifat limitatif dan tidak mengalami pertambahan yang bertolak belakang dengan pembangunan yang dinamis seiring dengan pertumbuhan penduduk. Akibatnya muncul *backlog* antara *demand* dan *supply* terkait pertanahan. Maka dari itu negara membentuk suatu lembaga khusus yang bertugas

²⁸ Tim Redaksi. "Pengadaan Tanah untuk Hunian Korban Likuefaksi tak Sesuai Ketentuan." *Warta Pemeriksa*. November, 2022. Diakses pada 21 Mei 2024 pukul 13.49. <https://wartapemeriksa.bpk.go.id/?p=39650>.

²⁹ Humas. "Kementerian ATR/BPN Siapkan Tanah, Pemerintah Bangun Hunian Tetap untuk Korban Gempa Palu." Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. Juli, 2019. Diakses pada 21 Mei 2024 pukul 13.56. <https://setkab.go.id/kementerian-atrbpn-siapkan-tanah-pemerintah-bangun-hunian-tetap-untuk-korban-gempa-palu/>.

³⁰ Pasal 18 UUPA

³¹ Situmorang, Torang dkk. "Pembangunan Hukum: Penerapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *GOVERNANCE: Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal dan Pembangunan* 10 No. 1 (2023): 28

³² Arnowo, Hadi. "Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah." *Jurnal Inovasi Penelitian* 2 No. 9 (2022): 3077.

³³ Firdaus, Moh. Syafari. "Carut-Marut Penyediaan Hunian Tetap." SKP-HAM Sulawesi Tengah. Januari, 2022. Diakses pada 30 April 2024 pukul 12.29. <https://monitoring.skp-ham.org/carut-marut-penyediaan-hunian-tetap/>.

untuk me-*manage* tanah melalui Badan Bank Tanah. Pemerintah dapat memperoleh cadangan tanah yang dialokasikan penggunaannya di kemudian hari karena bank tanah memungkinkan pembelian tanah untuk kepentingan umum menjadi murah dan menyediakan sarana yang mempengaruhi pola pembangunan sesuai dengan tujuan perencanaan keseluruhan.³⁴ Pembentukan Bank Tanah juga dilatarbelakangi karena amanat UUD 1945 khususnya Pasal 33 dan Pasal 2 UUPA bahwa tanah harus dipergunakan secara maksimal untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya serta untuk mengatasi konflik pertanahan yang berlarut-larut.³⁵

Badan Bank Tanah awal mula dilahirkan dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 135 UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang kemudian dicabut oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja yang selanjutnya ditetapkan menjadi UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UUCK). Sebagai bentuk pelaksanaan dari UUCK tersebut dibentuklah pengaturan lebih lanjut terkait Badan Bank Tanah ini dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur Dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Badan Bank Tanah juga didukung oleh pengaturan pendukung seperti beberapa di antaranya, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, lalu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 berkaitan dengan pengadaan tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Badan Bank Tanah disebut sebagai *sui generis*/badan khusus yang mengelola tanah, dengan fungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.³⁶ Badan Khusus (*sui generis*) ini merupakan badan hukum yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah.

Adapun istilah/pengertian bank tanah menurut beberapa pendapat ahli :

- a. Menurut Limbong, Bank Tanah merupakan sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah menjadi lebih produktif dan tepat guna serta Bank Tanah dapat menjadi sumber tersedianya tanah sehingga memungkinkan pemerintah untuk memiliki tanah jauh hari sebelum dibutuhkan.³⁷
- b. Menurut Maria S.W., Bank Tanah adalah kegiatan pemerintah untuk menyediakan tanah yang dialokasikan penggunaannya dikemudian hari.³⁸

³⁴ Benhard Limbong. *Bank Tanah* (Jakarta, Margaretha Pustaka, 2013) hlm. 133.

³⁵ Sanjaya, Dixon dan Djaja, Benny. "Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni* 5 No.2 (2021): 462-474

³⁶ Pasal 1 angka 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

³⁷ Winati, Rahma dkk. "Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah." *Jurnal Magister Ilmu Hukum (Hukum dan Kesejahteraan)* 8 No. 1 (2022): 29.

³⁸ Sumardjono, Maria S.W. "Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi." (Jakarta, PT. Kompas Media Nusantara, 2005).

- c. Franks S. Alexander, *Land banking is the process or policy by which local governments acquire surplus properties and convert them to productive use or hold them for long term strategic public purposes.*³⁹ (Bank tanah adalah proses atau kebijakan dimana pemerintah memiliki kelebihan properti dan kemudian mengubahnya menjadi penggunaan produktif atau menyimpannya untuk digunakan bagi kepentingan umum di masa yang akan datang).
- d. Dienst Landdelijk Gebied (DLG) menyebutkan *land banking as 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 reallocate the land for other purposes with a general public interest.*⁴⁰ (Bank Tanah sebagai pengelola tanah yang bertujuan untuk mendistribusikan kembali dan/atau menyewakan tanah tersebut dengan maksud untuk memperbaiki struktur pertanian atau merelokasikan tanah tersebut untuk keperluan lain dengan tujuan kepentingan umum).

Dari kumpulan definisi-definisi tersebut di atas, terdapat benang merah yang sama yaitu bahwa Badan Bank Tanah merupakan sebuah kebijakan yang dibuat oleh negara untuk mengelola kelebihan tanah yang dimiliki agar dapat dijadikan sebagai cadangan yang produktif yang kemudian penggunaannya dialokasikan bagi pembangunan yang bersifat kepentingan umum di kemudian hari.

Dalam PP Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah dijelaskan juga terkait 6 (enam) fungsi bank tanah, yaitu: (a) Perencanaan; (b) Perolehan tanah; (c) Pengadaan tanah; (d) Pengelolaan tanah; (e) Pemanfaatan tanah; dan (f) Penyaluran atau distribusi tanah. Sebagai pelengkap dari fungsi-fungsi tersebut, terdapat fungsi-fungsi lain sebagaimana dipaparkan oleh Siregar antara lain⁴¹:

- a. *Land Keeper* (Penghimpun Tanah)
Yang berfungsi untuk menginventarisasi dan pengembangan database tanah, administrasi dan penyediaan sistem informasi pertanahan;
- b. *Land Warantee* (Pengamanan Tanah)
Yaitu menjamin penyediaan tanah untuk pembangunan, menjamin nilai tanah dan efisiensi pasar tanah yang berkeadilan, dan mengamankan peruntukkan tanah secara optimal;
- c. *Land Purchaser* (Pengendali Tanah)
Yaitu penguasaan tanah, penetapan harga tanah yang terkait dengan persepsi kesamaan nilai pajak bumi dan bangunan;
- d. *Land Valuer* (Penilai Tanah)
Yaitu melakukan penilaian tanah yang obyektif dalam menciptakan satu sistem nilai dalam penentuan nilai tanah yang berlaku untuk berbagai keperluan;
- e. *Land Distributor* (Penyalur Tanah)

³⁹ Alexander, Frank S. "Land Bankings as Metropolitan Policy." Oktober. 2008. <https://www.brookings.edu/articles/land-banking-as-metropolitan-policy/>.

⁴⁰ Alfansyuri, Era dkk. "Analisa Ketersediaan Tanah (*Land Banking*) Untuk Perumahan Dan Pemukiman Dengan Sistem Informasi Geografis Di Kabupaten Tanah Datar." *Jurnal Ilmiah Rekayasa Sipil* 17 No. 1 (2020): 97.

⁴¹ Annaningsih. "Penerapan konsep bank tanah dalam pembangunan tanah perkotaan." *Jurnal UNDIP tentang Masalah-masalah Hukum* 36. No. 4 (2007).

Yaitu menjamin distribusi tanah yang wajar dan adil berdasarkan kesatuan nilai tanah, mengamankan perencanaan, penyediaan dan distribusi tanah;

f. *Land Management* (Manajer Tanah)

Yaitu melakukan manajemen pertanahan yang merupakan bagian dan manajemen aset secara keseluruhan, melakukan analisis, penetapan strategi dan pengelolaan implementasi berkaitan dengan pertanahan.

Fungsi daripada Badan Bank Tanah ini juga pernah diutarakan oleh Menteri ATR/BPN pada periode tersebut yakni Sofyan Djalil, dalam acara *Infrastructure Outlook 2022* yang ditayangkan CNBC Indonesia pada Kamis, 24 Februari 2022. Disebutkan bahwa Badan Bank Tanah memiliki fungsi sebagai regulator dan manager dimana fungsi tersebut sangat dibutuhkan untuk memfasilitasi investasi, kepentingan umum dan reforma agraria. Lebih lanjut Beliau juga mengemukakan bahwa Bank Tanah memiliki potensi untuk menguasai tanah yang luas karena tanah-tanah HGU (Hak Guna Usaha) yang habis periode akan secara otomatis dikuasai oleh negara yang kemudian nantinya dapat digunakan untuk kepentingan sosial, infrastruktur masyarakat dalam rangka mendukung tercapainya tujuan ekonomi yang lebih sehat dan inklusif.⁴²

Aset persediaan tanah yang dikelola Badan Bank Tanah diperoleh melalui tanah hasil penetapan pemerintah dan/atau tanah dari pihak lain, seperti tanah bekas hak kawasan, tanah telantar, tanah pelepasan kawasan hutan, tanah timbul, tanah hasil reklamasi, tanah bekas tambang, tanah pulau-pulau kecil, tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang, tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya, tanah milik Pemerintah Pusat/Daerah, badan usaha milik negara/ daerah dan Badan Hukum dan Masyarakat.⁴³ Perolehan sumber tanah tersebut dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti pembelian, hibah, tukar menukar, pelepasan hak, dan perolehan bentuk lain yang sah yang kemudian dikelola, dimanfaatkan dan didistribusikan sesuai dengan peruntukannya. Tanah yang berada dalam penguasaan Badan Bank Tanah diberikan dengan status Hak Pengelolaan⁴⁴, untuk selanjutnya di atas Hak Pengelolaan ini dapat dilekati hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) yang sesuai dengan peruntukan atas tanah tersebut yang kemudian diatur lebih lanjut dalam PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Aset badan bank tanah yang telah diberikan Hak Pengelolaan, maka pengelolaannya bersumber pada kerjasama pemanfaatan dengan pihak lain dengan perjanjian yang kemudian dapat diberikan jaminan perpanjangan dan pembaruan hak sesuai dengan persyaratan yang termuat dalam perjanjian. Bentuk kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain dapat berupa jual beli, sewa, kerja sama usaha, hibah, tukar menukar dan bentuk lain yang disepakati.

Badan Bank Tanah memiliki potensi aset yang sangat besar. Dalam rentang tahun 2010 sampai dengan 2019 yang dilansir dari data hasil inventarisasi oleh Direktorat Jenderal Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang kini telah

⁴² Yanwardhana, Emir. "Siap-siap! Menteri ATR: Bank Tanah Kuasai Tanah Secara Luas." CNBC Indonesia. Februari, 2022. Diakses pada 11 Maret 2023. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160159-4-318096/siap-siap-menteri-atr-bank-tanah-kuasai-tanah-secara-luas>.

⁴³ Pasal 6, 7 dan pasal 8 dalam PP Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

⁴⁴ Pasal 129 UUCK.

berubah menjadi Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang menyatakan bahwa sebanyak 4.880.598,3049 hektar⁴⁵ tanah terindikasi terlantar, yang mana kemungkinan sampai sekarang dapat bertambah. Pemerintah juga mencabut sebanyak 192 izin sektor kehutanan seluas 3.126.439 hektare. Izin-izin ini dicabut karena tidak aktif, tidak membuat rencana kerja, dan ditelantarkan.⁴⁶ Sampai saat ini, Badan Bank Tanah telah memiliki aset persediaan tanah seluas 18.758 Ha yang tersebar di 28 kabupaten/kota di seluruh Indonesia dan proses pengumpulan aset-aset tersebut masih berjalan hingga saat ini.⁴⁷

Konsep Bank tanah menurut *Flechmer*, dapat dibagi menjadi dua kategori berdasarkan jenisnya yaitu Bank Tanah Publik dan Bank Tanah Swasta.⁴⁸

- a. Bank Tanah Publik, merupakan bank tanah yang dalam penyelenggaraannya melibatkan lembaga publik dalam praktiknya dengan tugas yang bersifat layanan publik dan tanggung jawab sepenuhnya berada ditangan pemerintah. Ditinjau dari tujuannya Bank Tanah Publik dibedakan atas:
 - 1) Bank tanah umum (*general land banking*) yakni kegiatan yang dilakukan oleh badan pemerintah untuk memperoleh tanah yang belum dikembangkan ataupun yang terlantar yang ditujukan untuk kebutuhan pembangunan kepentingan umum dimasa yang akan datang, meskipun pada saat pengadaan tanah maupun pada saat menghimpun tanah belum ditentukan secara pasti untuk apa tanah tersebut dimanfaatkan dikemudian hari.
 - 2) Bank tanah khusus (*project* atau *special land banking*) adalah kegiatan bank tanah yang lebih fokus pada area fungsional tertentu guna penyediaan untuk pembaruan daerah perkotaan, pengembangan industri, pembangunan perumahan menengah atau sederhana dan sangat sederhana serta pembangunan berbagai fasilitas umum dan penyediaan tanah untuk ruang terbuka hijau. Ciri dari bank tanah ini adalah peruntukannya yang sudah ditentukan, tujuan pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum tertentu dan waktu penggunaan tanah sudah direncanakan dengan tenggang waktu jangka pendek atau menengah hingga rencana proyeknya pun termasuk pembiayaannya juga sudah dipersiapkan.
- b. Bank Tanah Swasta merupakan Bank tanah yang dalam penyelenggaraannya dijalankan oleh pihak swasta. Dalam hal ini Badan hukum swasta yang akan menjadi pemegang saham atau pemilik dana bank tanah tersebut. Bank tanah jenis ini, pihak swastalah yang memiliki

⁴⁵ Dian Aries Mujiburohman. 2019. *Penegakan Hukum Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Yogyakarta: STPN Press, hlm. 4.

⁴⁶ Sutrisno, Eri. "Bank Tanah untuk Keadilan." indonesia.go.id. Februari, 2022. Diakses pada 18 Februari 2024 pukul 12.19. <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/4048/bank-tanah-untuk-keadilan>.

⁴⁷ Badan Bank Tanah. "Aset Persediaan Tanah." 2024. Diakses pada 21 Mei 2024 pukul 12.35. <https://banktanah.id/aset-persediaan-tanah/>.

⁴⁸ Mochtar, Hairani "Keberadaan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan." *Loc. cit.*

tanggung jawab penuh dan negara tidak memiliki kewenangan apapun serta bersifat profit.⁴⁹

Konsep daripada Bank Tanah tersebut diharapkan dapat meringankan beban pemerintah dalam mengelola dan mendayagunakan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yang bertujuan kesejahteraan masyarakat. Peran badan bank tanah sebagai pengelola pertanahan difokuskan pada empat tujuan yakni pengelolaan lahan yang harus diprioritaskan untuk kepentingan umum, pembangunan, transformasi sosial dan agraria. Demikianlah keberadaan bank tanah melayani kepentingan umum.⁵⁰

Badan Bank Tanah yang dibentuk saat ini cenderung termasuk dalam jenis Bank Tanah Publik yang mana dalam penyelenggaraannya bank tanah melibatkan lembaga-lembaga publik dengan tugas yang bersifat layanan publik dan tanggung jawab sepenuhnya berada ditangan pemerintah. Dilihat dari karakteristik pihak yang dapat diberikan Hak Pengelolaan oleh Badan Bank Tanah juga lebih mengutamakan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial atau kepentingan pembangunan nasional.⁵¹ Limbong menyebutkan beberapa kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang bisa diantisipasi oleh bank tanah publik antara lain⁵²:

- a. Pemukiman kembali bagi masyarakat yang terkena dampak bencana alam, dan pembebasan tanah.
- b. Pembangunan fasilitas umum
- c. Pembangunan infrastruktur
- d. Tanah untuk pengganti tanah bagi pemilik/pemegang hak atas tanah dalam proyek pengadaan tanah/pembebasan tanah
- e. Tanah untuk jalur penghijauan atau kawasan terbuka hijau dan resapan air
- f. Tanah pertanian untuk pangan berkelanjutan

Berdasarkan uraian Limbong tersebut, sebenarnya Badan Bank Tanah telah memiliki arah yang pasti terhadap pembangunan kembali yang disebabkan oleh bencana. Apalagi Badan Bank Tanah ini bersifat non *profit*,⁵³ yang berarti bahwa Badan Bank Tanah ini tidak berorientasi mencari keuntungan. Dasar inilah yang seharusnya dapat menjadi pondasi bagi Badan Bank Tanah dalam menguatkan fungsinya di sektor sosial termasuk bagi penyediaan tanah untuk pembangunan hunian yang hilang akibat tanah musnah.

Pembangunan hunian yang hilang akibat tanah musnah ini merupakan implementasi dari program rehabilitasi dan rekonstruksi pasca bencana, yang mana dalam penyelenggaraannya, pembangunan tersebut seharusnya dilakukan di tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang berarti menjadi bagian dari tanggung jawab negara dalam hal ini pemerintah. Selaku perpanjangan tangan dari negara sudah menjadi tugas dari Badan Bank Tanah untuk menghimpun tanah-

⁴⁹ Tejawati, Desy Nurkristia dkk. "Konsultasi Publik Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Kepada Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Oleh Bank Tanah Guna Penanaman Modal." *Perspektif* 28 No. 3 (2023): 195

⁵⁰ Iswantoro dan Luthviati, Resti Dian. "Land Banks Impact of Agrarian Reform and Equitable Land Redistribution." *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum* 20 No. 2 (2021): 94.

⁵¹ Nurmillah, Aminah. "Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan." Artikel DJKN Kementerian Keuangan RI. Mei, 2021. Diakses pada 10 Mei 2024 pukul 22.03. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi%20Berkeadilan.html>.

⁵² Benhard Limbong, 2013, *Bank Tanah, op.,cit.*, hlm 91.

⁵³ Pasal 4 PP Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah

tanah tersebut agar dapat dijadikan sebagai cadangan tanah bagi negara sehingga pembangunan yang bersifat *urgent* seperti pembangunan rumah khusus akibat bencana ini ketersediaan tanahnya dapat terpenuhi, mengingat Indonesia merupakan negara yang rawan bencana sehingga bukanlah hal mustahil apabila kondisi ini dapat terjadi lagi. Memiliki cadangan tanah merupakan kondisi ideal bagi sebuah Negara, akan tetapi bagi Indonesia kondisi tersebut masih jauh dari harapan. Namun, dengan adanya Badan Bank Tanah kondisi ideal tersebut dapat terpenuhi dengan melihat data aset Badan Bank Tanah yang saat ini terhimpun. Penulis menilai bahwa Badan Bank Tanah sangat *capable* untuk memenuhi kekurangan lahan yang selama ini menjadi momok bagi suatu pembangunan.

Kehadiran Badan Bank Tanah begitu diapresiasi khususnya oleh Penulis, di tengah banjir kritik dari beberapa pihak yang menganggap bahwa Badan Bank Tanah dibentuk hanya untuk kepentingan investasi dan tidak memihak terhadap rakyat.⁵⁴ Badan Bank Tanah memang diberi kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan. Akan tetapi, ekonomi yang berkeadilan harus sejalan dengan pembangunan yang berkeadilan dimana pembangunan yang tetap berpegang teguh terhadap nilai-nilai kebenaran dan keadilan⁵⁵ sehingga dalam prosesnya, Badan Bank Tanah juga harus memiliki keberpihakan kepada masyarakat yang bukan hanya dari segi ekonomi saja akan tetapi dari segi sosial. Dalam penerapannya pun Badan Bank Tanah juga harus berlandaskan pada keadilan yang bermartabat, yakni dapat menjunjung tinggi apa yang menjadi hak dari masyarakat.⁵⁶ Keadilan bukan hanya berorientasi bahwa masyarakat harus menerima sesuatu sesuai komposisinya akan tetapi keadilan juga berbicara mengenai seluruh lapisan dari masyarakat bisa merasakan hal yang sama. Menurut Penulis inilah esensi berkeadilan dalam tubuh Badan Bank Tanah, yakni dapat memenuhi seluruh kebutuhan setiap kepentingan secara *balance*.

Limbong menyebutkan terdapat beberapa faktor-faktor yang menentukan keberhasilan pelaksanaan mekanisme bank tanah dalam mengupayakan ketersediaan tanah bagi pembangunan, yaitu⁵⁷:

1. *Political will*, diartikan sebagai keinginan politik dari pemerintah terutama dalam pembuatan regulasi agar sejalan dengan fungsi dan tujuannya sehingga dapat menunjang keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Regulasi atau peraturan bank tanah harus mampu memberikan kontribusi terhadap beberapa aspek, yaitu:
 - a. Meningkatkan kemakmuran masyarakat guna mencapai kesejahteraan;
 - b. Meningkatkan kemakmuran masyarakat berkeadilan melalui penyaluran tanah;
 - c. Mempersiapkan pengadaan tanah secara fisik guna kontinuitas pembangunan baik bagi kepentingan publik atau kepentingan komersial;

⁵⁴ Siaran Pers. "Bahayakan Petani, Langgar Konstitusi dan Dorong Liberalisme Pertanian, Mahkamah Agung Sebaiknya Cabut PP 64/2021 Tentang Bank Tanah." WALHI. Februari, 2023. Diakses pada 21 Mei 2024 pukul 14.38. <https://www.walhi.or.id/petani-dan-rakyat-gugat-bank-tanah>

⁵⁵ Ida Nurlinda (Lecture of Agrarian Law, Environmental Law and Spatial Faculty of Law, Padjadjaran University) dalam Webinar Bank Tanah dan Ekonomi Berkeadilan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada pada 21 Oktober 2021.

⁵⁶ Tejawati, Desy Nurkristia. "Penerapan Bank Tanah Di Indonesia Yang Berlandaskan Teori Keadilan Bermartabat." *Perspektif* 27 No. 3 (2022): 140

⁵⁷ Benhard Limbong. *Bank Tanah op., cit.*, hlm. 265.

- d. Sebagai pengendali harga pasar tanah sehingga dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.
2. Tata Ruang, penataan tata ruang dimaksudkan agar menjadi pedoman di dalam perencanaan aktivitas terkait alokasi tanah supaya dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin tanpa mengorbankan kelestarian dan kerusakan lingkungan;
3. Sumber daya manusia (SDM), juga merupakan salah satu instrumen yang cukup penting untuk mencapai kesuksesan di dalam mekanisme pelaksanaan bank tanah. Sumber daya manusia yang mengambil peran harus memiliki kapasitas keahlian yang mumpuni dan memiliki pengalaman yang cukup supaya pelaksanaan bank tanah menjadi efektif dan efisien;
4. Tertib Sertifikasi Pertanahan yang dapat memberikan kepastian dalam penguasaan tanah sehingga akan sangat menunjang keberhasilan penerapan konsep bank tanah karena akan meminimalisir konflik pertanahan sehingga bank tanah dapat berlangsung dengan efektif dan efisien;
5. Keterlibatan dan Partisipasi Aktif Masyarakat
Bank tanah akan sukses apabila peran serta dari masyarakat juga aktif. Masyarakat dilibatkan dalam kebijakan dan praktek yang menentukan hasil bagi lingkungan. Dengan adanya keterlibatan ini, bank tanah dapat memperoleh masukan yang strategis.

Adapun menurut penelitian yang dilakukan oleh *Cleveland State University*, setidaknya terdapat 8 (delapan) faktor yang menjadi tolak ukur bank tanah tersebut sukses yaitu⁵⁸:

- a. Tujuan suatu *land bank* harus fokus dan spesifik;
- b. Koordinasi yang baik antar lembaga pemerintah dan pemangku kepentingan;
- c. Landasan hukum yang dapat menunjang proses pengadaan tanah;
- d. Adanya entitas yang independen untuk mengelola pengelolaan dan pendistribusian tanah;
- e. Tersedianya sistem manajemen informasi teknologi property yang terintegrasi;
- f. Tujuan *land banking* harus selaras dengan rencana pengembangan tata ruang wilayah;
- g. Prosedur perolehan tanah yang efisien; dan
- h. System pendanaan yang efisien dan bersifat progresif.

Badan Bank Tanah dapat berhasil diterapkan jika seluruh unsur berawal dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan kegiatannya dapat terstruktur dengan baik agar dapat mencapai tujuan sebagai pendukung kuat untuk memenuhi fungsi dari badan bank tanah itu sendiri. Tugas dan fungsinya juga harus dapat dilaksanakan secara maksimal dan selaras dengan asas yang dianut oleh Badan Bank Tanah itu sendiri yakni asas kemanfaatan yang berguna dalam menunjang kesejahteraan masyarakat umum dan asas prioritas yang selalu mementingkan kesejahteraan masyarakat umum. Keselarasan dari tugas dan fungsi Badan Bank Tanah ini, cadangan tanah yang menjadi harapan bagi negara bukan lagi sebuah

⁵⁸ Kementerian Keuangan Republik Indonesia. "Mengenal Bank Tanah/Land Banking sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan." Agustus, 2015. Diakses pada 12 Februari 2024 pukul 12.29. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAH-LAND-BANKING-SEBAGAI-ALTERNATIF-MANAJEMEN-PERTANAHAN.html>.

keniscayaan dimana setiap bidang tanah yang telah terhimpun akan dikuasai oleh negara untuk dapat digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dan dapat dapat dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum di masa mendatang.

Hadirnya Badan Bank Tanah ini merupakan sebuah langkah konkret dari Pemerintah agar dapat mengelola tanah sehingga dapat dipergunakan sesuai peruntukannya terutama untuk kepentingan umum dan sosial. Badan Bank Tanah merupakan kemajuan Pemerintah dalam mengejar ketertinggalan dengan negara lain mengingat beberapa negara telah mengadopsi Badan Bank Tanah ini sejak lama, seperti Belanda yang telah menerapkan konsep bank tanah tepatnya pada tahun 1890 yang kemudian diikuti oleh negara lain di Eropa dan pada tahun 1970-an diikuti oleh beberapa kota di Amerika dan Asia seperti Singapura, China, dan Hongkong.⁵⁹ Badan bank tanah juga dibentuk untuk dapat memperkuat institusi pertanahan yang sudah *exist* yaitu Kementerian ATR/BPN yang merupakan institusi satu-satunya yang bergerak di bidang pertanahan dan memiliki kewenangan untuk melakukan administrasi pertanahan di Indonesia sehingga permasalahan pertanahan yang tidak dapat dipecahkan oleh lembaga ATR/BPN dapat diselesaikan khususnya ketersediaan tanah. Meskipun pada prakteknya masih banyak masalah administrasi pertanahan misal ketimpangan kepemilikan dan penguasaan, tanah terlantar, konflik dan sengketa tanah akan tetapi dengan hadirnya badan bank tanah diharapkan mampu mempercepat penyelesaian masalah pertanahan tersebut dan mampu memperkuat dan melengkapi tugas dan fungsi Kementerian ATR/BPN.⁶⁰

Penulis berkesimpulan bahwa Badan Bank Tanah memiliki fungsi yang lebih luas selain menghimpun tanah untuk kepentingan ekonomi dan investasi saja, fungsi Badan Bank Tanah adalah memiliki wewenang penuh untuk dapat mengelola dan memanfaatkan aset yang dimilikinya untuk pembangunan yang bersifat kepentingan umum. rekomendasi dari Penulis untuk dapat lebih mengefektifkan kehadiran Badan Bank Tanah adalah :

- a. Dalam regulasi Badan Bank Tanah, Penulis menemukan fakta bahwa terkait kepemilikan hak yang dapat berubah hanya mengatur kepemilikan hak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan pengelola pertanian/perkebunan saja yang dapat diberikan hak milik setelah menempati hunian atau memanfaatkan lahan tersebut.⁶¹ Sedangkan kepemilikan hak bagi masyarakat terdampak bencana yang menghuni rumah khusus/huntap ini berdasarkan regulasi belum diatur secara eksplisit. Baik bagi regulasi turunannya maupun regulasi pendukungnya, kejelasan status kepemilikan tanah bagi masyarakat terdampak bencana masih bersifat diskresi. Penulis mengusulkan agar regulasi terkait kepemilikan hak kepemilikan bagi masyarakat yang terdampak bencana dalam hal ini bencana tanah musnah yang mana tanahnya sudah hancur dan tidak dapat dimanfaatkan seperti semula, dapat diatur dalam regulasi baik dilakukan penambahan Pasal maupun diatur dalam peraturan baru khusus untuk penyediaan tanah bagi pembangunan hunian akibat bencana.

⁵⁹ Noegroho, Noegi. "Penerapan Konsep Land Banking Di Indonesia Untuk Pembangunan Perumahan MBR Di Kawasan Perkotaan." *Jurnal ComTech*, 3 No. 2 (2012): 963

⁶⁰ Prianggoro, Afwan Anantya dan Pramono, Retno Widodo Dwi. "Dilemma Pembentukan Institusi Bank Tanah: Pemerataan Sosial Atau Pertumbuhan Ekonomi?." *Jurnal Fusion* 3 No. 2 (2023): 219.

⁶¹ Pasal 41 PP No. 64 Tahun 2021

- b. Penulis menyarankan perlu adanya pembagian persentasi alokasi lahan Badan Bank Tanah sesuai kepentingannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 PP No.64 Tahun 2021 jo. UUCK. Hal ini karena Badan Bank Tanah hanya spesifik mengalokasikan lahan bagi kepentingan reforma agraria saja sebanyak 30%. Apabila proyeksi alokasi lahan ini jelas di setiap kepentingannya maka akan memudahkan Badan Bank Tanah dalam mengelola asetnya sendiri. Seperti contohnya, suatu wilayah memiliki tanah yang cukup untuk membangun suatu kepentingan umum akan tetapi kendalanya terdapat anggaran untuk biaya pembebasan lahan yang tidak cukup, maka Badan Bank Tanah dapat hadir untuk memberikan kebutuhan yang diperlukan wilayah tersebut dengan memberikan profit yang didapat dari pemanfaatan yang dilakukan dengan pihak lain yang diambil dari alokasi aset milik kepentingan umum. Sehingga sumbangsih dari Badan Bank Tanah ke depannya bukan hanya berupa tanah saja akan tetapi dapat diproyeksikan dalam bentuk bantuan anggaran bagi wilayah yang kekurangan anggaran dalam melaksanakan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Inilah yang dimaksud dengan *profit* yang *non profit*, artinya keuntungan yang bersifat kesejahteraan umum.

4. Kesimpulan

Dampak dari bencana likuefaksi yang dialami oleh masyarakat di Sulawesi Tengah adalah kehilangan tempat mereka berlindung dikarenakan tanah yang menjadi penopang mereka musnah. Sehingga berdasarkan konstitusi negara bertanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan hunian tersebut. Berawal dari hunian yang layak dan aman dari bencana akan menciptakan kualitas bagi para penghuninya. Akan tetapi, pembangunan hunian tersebut tidak serta merta berjalan sesuai yang diharapkan. Minimnya ketersediaan tanah masih menjadi masalah yang krusial bagi pemerintah sehingga keberadaan Badan Bank Tanah menjadi sangat penting karena secara tugas dan fungsinya dapat menjadi solusi dalam kelangkaan ketersediaan tanah bahkan meminimalisir sengketa pertanahan dengan catatan apabila dilaksanakan secara optimal oleh setiap unsur dari organ Badan Bank Tanah. Aset Badan Bank Tanah saat ini sangat memungkinkan untuk mengakomodir kebutuhan lahan khususnya untuk pembangunan hunian yang hilang akibat tanah musnah di Provinsi Sulawesi Tengah.

Daftar Pustaka

Buku

- Limbong, Bernhard. *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Mujiburohman, Dian Aries. *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Yogyakarta: STPN Press, 2019.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012.
- Soemantri, Sri. *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung: Alumni, 1992.
- Sumardjono, Maria S. W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2005.
- Sururoh, Lien dkk. *Sulawesi Tengah: Memori dan Pengetahuan Lokal tentang Bencana*. Jakarta: Perkumpulan Skala Indonesia, 2020.

Jurnal

- Agustian, Yanyan. "Likuefaksi". *JITTER (Jurnal Ilmiah Teknologi Informasi Terapan)* 8 No. 1 (2021): 209.
- Alfansyuri, Era, dkk. "Analisa Ketersediaan Tanah (*Land Banking*) untuk Perumahan dan Pemukiman dengan Sistem Informasi Geografis di Kabupaten Tanah Datar." *Jurnal Ilmiah Rekayasa Sipil* 17, no. 1 (2020): 97.
- Annaningsih. "Penerapan Konsep Bank Tanah dalam Pembangunan Tanah Perkotaan." *Jurnal UNDIP tentang Masalah-masalah Hukum* 36, no. 4 (2007).
- Arnowo, Hadi. "Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah." *Jurnal Inovasi Penelitian* 2, no. 9 (2022): 3077.
- Erdiana, Nila Dkk. "Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja." *Notarius* 14 No. 2 (2021): 930.
- Gazali, dkk. "Penguatan Nilai-Nilai Keagamaan Bagi Masyarakat Korban Bencana Gempa di Kenagarian Tandikat Kecamatan Patamuan Kabupaten Padang Pariaman." *ISLAM REALITAS: Journal of Islamic & Social Studies* 3, no. 2 (2017): 134.
- Iswantoro dan Luthviati, Resti Dian. "Land Banks Impact of Agrarian Reform and Equitable Land Redistribution." *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum* 20 No. 2 (2021): 94.
- Kalesaran, Ronald C. E., dkk. "Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Manado." *Jurnal Ilmiah Media Engineering* 3, no. 3 (2013): 170-184.
- Kirana, Raden Rafika Dwinanda dkk. "Pembentukan Bank Tanah Dalam Rangka Tersedianya Tanah Untuk Pembangunan Guna Kepentingan Umum Di Indonesia." *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 4 No. 2 (2024): 1925-1939
- Mochtar, Hariani. "Keberadaan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 18, no. 2 (2013): 127-135.
- Noegroho, Noegi. "Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia untuk Pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan." *Jurnal ComTech* 3, no. 2 (2012): 963.
- Nugroho, Sigit Sapto, dan I Wayan Kartika Jaya Utama. "Land Bank Maintains The Existence of Land Acquisition For Development." *Jurnal Notariil* 7, no. 2 (2022): 94-99.
- Prianggoro, Afwan A., dan Retno Widodo Dwi Pramono. "Dilemma Pembentukan Institusi Bank Tanah: Pemerataan Sosial Atau Pertumbuhan Ekonomi?" *Jurnal Fusion* 3, no. 2 (2023): 219.
- Rusli, Mohammad, dan M. Hidayat. "Landasan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bagi Pembangunan." *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)* 4, no. 1 (2022): 74-79.
- Sanjaya, Dixon dan Djaja, Benny. "Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni* 5 No.2 (2021): 462-474
- Situmorang, Torang dkk. "Pembangunan Hukum: Penerapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *GOVERNANCE: Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal dan Pembangunan* 10 No. 1 (2023): 28

- Tejawati, Desy Nurkristia. "Penerapan Bank Tanah Di Indonesia Yang Berlandaskan Teori Keadilan Bermartabat." *Perspektif* 27 No. 3 (2022): 140
- Tejawati, Desy Nurkristia dkk. "Konsultasi Publik Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Kepada Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Oleh Bank Tanah Guna Penanaman Modal." *Perspektif* 28 No. 3 (2023): 195
- Winati, Rahma, dkk. "Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah." *Jurnal Magister Ilmu Hukum (Hukum dan Kesejahteraan)* 8, no. 1 (2022): 29.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur Dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 2022 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Atas Tanah Yang Diidentifikasi Sebagai Tanah Musnah Dalam Rangka Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Konsolidasi Tanah

Website

- Admin BNPB. "Potensi Ancaman Bencana." Badan Nasional Penanggulangan Bencana. Diakses pada 04 Juni 2024 pukul 15.30. <https://www.bnpb.go.id/potensi-ancaman-bencana>.
- Admin BNPB. "Infografis Bencana Tahun 2022." Badan Nasional Penanggulangan Bencana. Maret, 2023. Diakses pada 20 September 2023 pukul 12.10. <https://www.bnpb.go.id/infografis/infografis-bencana-tahun-2022>.
- Alexander, Frank S. "Land Bankings as Metropolitan Policy." Oktober. 2008. <https://www.brookings.edu/articles/land-banking-as-metropolitan-policy/>.
- Badan Bank Tanah. "Aset Persediaan Tanah." 2024. Diakses pada 21 Mei 2024 pukul 12.35. <https://banktanah.id/aset-persediaan-tanah/>.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. "KBBI IV DARING." Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, 2016, diakses pada 03 Juni 2024 pukul 16.17 <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/likuefaksi>

- Firdaus, Moh. Syafari. "Carut-Marut Penyediaan Hunian Tetap." SKP-HAM Sulawesi Tengah. Januari, 2022. Diakses pada 30 April 2024 pukul 12.29. <https://monitoring.skp-ham.org/carut-marut-penyediaan-hunian-tetap/>.
- Humas. "Kementerian ATR/BPN Siapkan Tanah, Pemerintah Bangun Hunian Tetap untuk Korban Gempa Palu." Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. Juli, 2019. Diakses pada 21 Mei 2024 pukul 13.56. <https://setkab.go.id/kementerian-atrbpn-siapkan-tanah-pemerintah-bangun-hunian-tetap-untuk-korban-gempa-palu/>.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. "Mengenal Bank Tanah/Land Banking sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan." Agustus, 2015. Diakses pada 12 Februari 2024 pukul 12.29. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/8538/MENGENAL-BANK-TANAH-LAND-BANKING-SEBAGAI-ALTERNATIF-MANAJEMEN-PERTANAHAN.html>.
- Nurmillah, Aminah. "Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan." Artikel DJKN Kementerian Keuangan RI. Mei, 2021. Diakses pada 10 Mei 2024 pukul 22.03. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-Ekonomi%20Berkeadilan.html>.
- Septian, M. Roby. "Fenomena Likuifaksi di Gempa Palu 5 Tahun Lalu, Mengenal Likuifaksi." Tempo.co. September, 2023. Diakses pada 08 November 2023 pukul 12.55. <https://tekno.tempo.co/read/1777589/fenomena-likuifaksi-di-gempa-palu-5-tahun-lalu-mengenal-likuifaksi>.
- Siaran Pers dan Berita. "Terima Manfaat dari Program Konsolidasi Tanah, Warga Terdampak Bencana Likuefaksi Palu Kini Miliki Hunian yang Layak dan Nyaman." Kementerian ATR/BPN. April, 2024. Diakses pada 15 Mei 2024 pukul 14.49. <https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/10247/terima-manfaat-dari-program-konsolidasi-tanah-warga-terdampak-bencana-likuefaksi-palu-kini-miliki-hunian-yang-layak-dan-nyaman>.
- Siaran Pers. "Bahayakan Petani, Langgar Konstitusi dan Dorong Liberalisme Pertanahan, Mahkamah Agung Sebaiknya Cabut PP 64/2021 Tentang Bank Tanah." WALHI. Februari, 2023. Diakses pada 21 Mei 2024 pukul 14.38. <https://www.walhi.or.id/petani-dan-rakyat-gugat-bank-tanah>
- Sutrisno, Eri. "Bank Tanah untuk Keadilan." indonesia.go.id. Februari, 2022. Diakses pada 18 Februari 2024 pukul 12.19. <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/4048/bank-tanah-untuk-keadilan>.
- Tim Monitoring Penyediaan Hunian Tetap Rekonstruksi dan Rehabilitasi Pasca Bencana Sulteng. "Refleksi Tiga Tahun Pasca Bencana Penyediaan Hunian Jalan Merayap." Diakses pada 21 Mei 2024. <https://monitoring.skp-ham.org/>.
- Tim Redaksi. "Pengadaan Tanah untuk Hunian Korban Likuefaksi tak Sesuai Ketentuan." Warta Pemeriksa. November, 2022. Diakses pada 21 Mei 2024 pukul 13.49. <https://wartapemeriksa.bpk.go.id/?p=39650>.
- Yanwardhana, Emir. "Siap-siap! Menteri ATR: Bank Tanah Kuasai Tanah Secara Luas." CNBC Indonesia. Februari, 2022. Diakses pada 11 Maret 2023. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160159-4-318096/siap-siap-menteri-atr-bank-tanah-kuasai-tanah-secara-luas>.

Sumber Lain

Kementerian PUPR. *Profil Pembangunan Rumah Khusus Hunian Tetap Pasca Bencana Sulawesi Tengah, Tahun Anggaran 2020-2021*. Subdirektorat Wilayah III, 2022.

- Nurlinda, Ida. "Webinar Bank Tanah dan Ekonomi Berkeadilan." Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 21 Oktober 2021.
- Sandvik, Kristin Bergtora. *World Risk Report 2022 Focus: Digitalization*. Ruhr University Bochum: Institute for International Law of Peace and Armed Conflict (IFHV), 2022.
- Slide Show Power Point* milik Tim Monitoring Penyediaan Hunian Tetap Rekonstruksi dan Rehabilitasi Pasca Bencana Sulteng, "Refleksi Tiga Tahun Pasca Bencana Penyediaan Hunian Jalan Merayap."