

# PERAN BADAN BANK TANAH DALAM MENJAMIN KETERSEDIAAN TANAH BAGI MASYARAKAT

Ni Made Dwita Andayana Dewi, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [dwitaandayanadewi@gmail.com](mailto:dwitaandayanadewi@gmail.com)  
Cokorda Dalem Dahana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [cok\\_dahana@unud.ac.id](mailto:cok_dahana@unud.ac.id)

## ABSTRAK

*Mengetahui peran badan bank tanah sebagai upaya menjamin ketersediaan tanah dalam usaha memenuhi kebutuhan pembangunan oleh masyarakat menjadi tujuan dari dilakukannya penulisan artikel ini. Badan bank tanah ialah sebuah badan sui generis atau badan khusus yang memiliki wewenang khusus dalam hal melakukan pengelolaan akan tanah. Model kelembagaan dari badan tersebut adalah BLU (Badan Layanan Umum). Yang menjadi tujuan pembentukan bank tanah adalah agar dapat mengatur pengadaann tanah sehingga tercapainya keterjaminan ketersediaan tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan. Metode normatif dengan sifat penelitian deskriptif menjadi pilihan yang dipergunakan dalam melakukan penelitian ini. Dalam penelitian ini digunakan jenis pendekatan berupa pendekatan perundang-undangan serta analisis konsep hukum dengan berlandaskan pada bahan hukum primer dan juga bahan hukum sekunder. Artikel ini dalam penulisannya memanfaatkan teknik pengumpulan data berupa studi dokumen yang merupakan cara pengumpulan data berupa menghimpun dan menganalisis dokumen serta dipergunakan juga teknik analisis kualitatif. Kesimpulan yang didapatkan yaitu keberadaan bank tanah amat sangat membantu dalam hal memastikan bahwa tanah yang penyediaannya ditujukan pada pemenuhan kebutuhan untuk pembangunan mayarakat dalam kategori aman sehingga tidak akan terjadinya kekurangan. Pemerintah berinisiatif membentuk bank tanah agar dapat melaksanakan pengadaan tanah dalam penyediaan tanah untuk digunakan di masa depan dan secara langsung berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan hidup masyarakat. Dengan adanya bank tanah juga dapat menjadi alat untuk membantu menyokong dalam pelaksanaan beragam kebijakan pertanahaan serta membantu dalam mencapai pembangunan secara menyeluruh dan optimal lewat pembangunan daerah dan pengadaan tanah secara adil merata demi terwujudnya kemakmuran masyarakat secara menyeluruh.*

*Kata kunci : Badan Bank Tanah, ketersediaan tanah, pembangunan*

## ABSTRACT

*Knowing the role of the land bank as an effort to ensure the availability of land in an effort to meet development needs by the community is the purpose of writing this article. Land bank agency is a sui generis agency or special agency that has special authority in managing land. The institutional model of the agency is the BLU (Public Service Agency). The purpose of establishing a land bank is to be able to regulate land acquisition so as to ensure the availability of land needed for development. The normative method with the nature of descriptive research is the choice used in conducting this research. In this study, the type of approach used is the approach to legislation and analysis of legal concepts based on primary legal materials and also secondary legal materials. This article uses data collection techniques in the form of document studies which are a way of collecting data in the form of collecting and analyzing documents and also using qualitative analysis techniques. The conclusion obtained is that the existence of a land bank is very helpful in ensuring that the land that provides it is aimed at meeting the needs for community development in a safe category so that there will be no shortage. The government took the initiative to establish a land bank in order to be able to carry out land acquisition in providing land for future use and directly improve the welfare of the community. The existence of a land bank can also be a tool to help support the implementation of various land policies and assist in achieving comprehensive and optimal development through regional development and equitable land acquisition for the realization of the prosperity of the community as a whole.*

*Keywords: Land Bank, land availability, development*

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Terdapat beraneka macam keperluan yang dimiliki oleh umat manusia dalam mempertahankan kehidupannya di dunia ini. Adapun kebutuhan yang memegang peranan paling penting dalam keberlangsungan hidup manusia yaitu kebutuhan akan tanah. Tanah adalah satu dari beberapa elemen krusial yang mutlak dipenuhi oleh setiap manusia karena tanah adalah sumber kehidupan bagi manusia.<sup>1</sup> Keberadaan tanah sangat penting adanya karena tanah memiliki fungsi dan peran yang mencakup beragam aspek kehidupan dan penghidupan manusia dalam hal aspek sosial, politik, ekonomi, dan juga budaya. Dengan demikian, tanah disebut sebagai sokoguru kehidupan.<sup>2</sup> Hal ini berarti tanah adalah tonggak kehidupan sehingga persoalan tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Indonesia adalah negara yang jumlah penduduknya tergolong tinggi. Apabila dilihat dari jumlah penduduk, Indonesia masuk ke dalam empat besar dengan total penduduk terbanyak di tingkat global. Menurut data Semester II Tahun 2021 yang dicanangkan pada 30 Desember oleh Kementerian Negara melalui Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil, terdapat 273.879.750 jiwa manusia di Indonesia. Menurut data tersebut, ditunjukkan secara jelas bahwa terjadi penambahan jumlah penduduk dengan kisaran jumlah 2.529.861 jiwa dibandingkan tahun 2020. Selanjutnya, worldometer mengeluarkan data mengenai jumlah penduduk Indonesia sampai tanggal 25 April 2022 adalah sebanyak 278.752.361 jiwa. Informasi tersebut didapatkan dari paparan worldometer yang merupakan informasi aktual yang bersumber dari Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB).<sup>4</sup>

Dengan bertambahnya jumlah penduduk tersebut, diasumsikan tidak akan memberikan kontribusi yang bagus terhadap ketersediaan lahan dalam memenuhi kebutuhan akan pembangunan. Hal ini dikarenakan kebutuhan tanah yang terus bertambah sedangkan ketersediaan tanah yang relatif tetap sehingga terjadi ketidakseimbangan antara tanah yang tersedia dan keperluan akan tanah. Permasalahan tersebut tentu akan berdampak bagi masyarakat umum dalam mencari dan menentukan tanah untuk tempat tinggalnya maupun tempat untuk membuat usaha. Selain itu, berdampak pula terhadap pembangunan ekonomi yang tentunya memerlukan tanah untuk kawasan bisnis-industri, infrastruktur dan jasa, pemukiman, serta daerah yang oleh pemerintah akan ditunjuk dan digunakan sebagai zona konstruksi nasional.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Winanti, Rahma, Yusuf Hidayat, and Anas Lutfi. "Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah." *Jurnal Universitas Al Azhar Indonesia* 7, No. 1 (2022): 26.

<sup>2</sup> Salam, Abdul Kadir. *Ilmu Tanah* (Bandar Lampung, Global Madani Press, 2020), 1.

<sup>3</sup> Trisna, Nilla, and Ilka Andela. "Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Di Indonesia." *Jurnal Ius Civile* 5, No. 1 (2021): 187.

<sup>4</sup> Monica Ayu Caesar Isabela. 2022. "Jumlah Penduduk Indonesia 2022". URL : <https://amp.kompas.com/nasional/read/2022/04/27/03000051/jumlah-penduduk-indonesia-2022>. diakses tanggal 6 Juni 2022.

<sup>5</sup> Ganindha, Ranitya. "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum." *Arena Hukum* 9, No. 3 (2016): 443.

Dari adanya permasalahan tanah tersebut, pembentukan lembaga untuk memastikan terjaminnya kecukupan ketersediaan tanah untuk pembangunan nasional menjadi sangat penting. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), sebuah lembaga dengan nama bank tanah atau bisa disebut perbankan tanah dibentuk oleh pemerintah dengan tujuan utama untuk melaksanakan pengadaan tanah. Adapun Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah merupakan peraturan pelaksana dari UU Cipta Kerja ini. Bank tanah adalah badan khusus yang diberikan wewenang secara khusus dalam hal pengelolaan tanah. Dalam UU Cipta Kerja terdapat pengaturan tentang bank tanah yang diatur dalam Pasal 125 sampai Pasal 135. Model kelembagaan bank tanah yaitu berbentuk kelembagaan Badan Layanan Umum (BLU) yang dinilai paling tepat untuk bank tanah sebab sesuai dengan amanat undang-undang. Dengan demikian BLU penyediaan tanah di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dinilai paling tepat dibandingkan bentuk lainnya.<sup>6</sup> Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai badan bank tanah yang dibentuk oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) sebagai upaya kementerian dalam menjamin ketersediaan tanah bagi masyarakat.

Terkait orisinalitas, jurnal dengan judul “Peran Badan Bank Tanah dalam Menjamin Ketersediaan Tanah Bagi Masyarakat” merupakan jurnal yang disusun berdasarkan pemikiran penulis yang diawali dengan dilakukannya penelusuran kepustakaan terlebih dahulu. Terdapat beberapa jurnal yang penulis gunakan sebagai referensi yaitu “Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah” oleh Rahma Winati, Yusuf Hidayat, dan Anas Lutfi pada “*Jurnal Magister Ilmu Hukum (Hukum dan Kesejahteraan)*”,<sup>7</sup> “Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum” oleh Ranitya Ganindha pada “*Jurnal Arena Hukum*”,<sup>8</sup> dan “Eksistensi Bank Tanah dalam Hukum Agraria di Indonesia” oleh Nila Trisna dan Ilka Sandela pada “*Jurnal Ius Civile*”.<sup>9</sup>

## 1.2. Rumusan Masalah

Berangkat dari penjabaran permasalahan di atas, terdapat permasalahan pokok yang akan dibahas yaitu:

1. Apa landasan filosofis dan landasan yuridis pembentukan badan bank tanah?
2. Bagaimana peran badan bank tanah dalam menjamin ketersediaan tanah bagi masyarakat?

## 1.3. Tujuan Penulisan

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui landasan filosofis dan landasan yuridis pembentukan badan bank tanah serta mengetahui peran badan bank tanah dalam menjamin ketersediaan tanah bagi masyarakat.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 460.

<sup>7</sup> Winanti, Rahma, Yusuf Hidayat, and Anas Lutfi. *op.cit*, hlm. 1.

<sup>8</sup> Ganindha, Ranitya. *op.cit*, hlm. 1.

<sup>9</sup> Trisna, Nilla, and Ilka Andela. *op.cit*, hlm, 1.

## 2. Metode Penelitian

Dalam penyusunannya, penelitian ini menggunakan metode normatif dan bersifat deskriptif. Dalam penelitian hukum normatif, yang dilakukan adalah menelaah sebuah masalah berdasarkan peraturan dan ketentuan yang ada guna mendapatkan suatu solusi. Penggunaan bahan hukum pada penelitian ini berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder diperoleh dari jurnal, buku, serta internet. Pendekatan penelitian yang dipergunakan ialah pendekatan analisis konsep hukum (*analitical & conseptual approach*) dan pendekatan peraturan perundang-undangan (*the statute approach*). Dalam pengumpulan data, teknik yang dipergunakan yaitu teknik studi dokumen dan teknik studi kualitatif dengan maksud mengumpulkan data hanya berupa kumpulan kata atau disebut dengan data naturalistik.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Landasan Filosofis dan Landasan Yuridis Pembentukan Badan Bank Tanah

Sama halnya dengan apa yang tertulis dalam amanat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia ialah hal yang menjadi tujuan utama dari (Negara Kesatuan Republik Indonesia) NKRI. Demi tercapainya tujuan tersebut, negara harus turut serta dan wajib memenuhi berbagai hak dasar bagi warga negaranya seperti hak mendapatkan rumah sebagai tempat tinggal yang pantas, hak mendapatkan pekerjaan sebagai sumber penghidupan yang layak, sumber makanan sampai dengan lingkungan yang memadai.<sup>10</sup> Untuk mewujudkan apa yang telah menjadi tujuan tersebut, hal yang sangat penting untuk dijamin pelaksanaannya adalah upaya pemanfaatan tanah di seluruh wilayah NKRI. Pada pelaksanaan pemanfaatan tanah tersebut harus dilaksanakan secara optimal serta produktif. Dalam hal ini, agar pemanfaatan tanah atau lahan bisa memberikan manfaat bagi negara dan masyarakat berupa kesejahteraan maka pemanfaatan tanah diharuskan menyesuaikan dengan kondisi serta jenis hak yang ada pada tanah tersebut.<sup>11</sup> Oleh karena itu, dibentuklah sebuah lembaga yang bernama bank tanah. Di Indonesia, pengelolaan pada bank tanah diharuskan dalam bentuk hukum publik dikarenakan tanggung jawab dan otoritas yang dimiliki oleh bank tanah yang dalam operasionalnya melibatkan kepentingan masyarakat Indonesia.<sup>12</sup>

Terdapat dua istilah yang merupakan asal bank tanah yaitu *land banking* yang berarti perbankkan tanah, dan istilah *land banks* yang digunakan untuk menggambarkan adanya kegiatan di bidang pengadaan tanah oleh lembaga atau kerja sama antar lembaga.<sup>13</sup> Pengadaan tanah ialah aktivitas penyediaan tanah melalui pemberian ganti-rugi secara merata serta pantas untuk suatu pihak yang

---

<sup>10</sup> Suhardin, Yohanes. "Peranan Negara Dan Hukum Dalam Memberantas Kemiskinan Dengan Mewujudkan Kesejahteraan Umum." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 42, No. 3 (2012): 301-302.

<sup>11</sup> Mutia, Cut Lina. "Bank Tanah: Antara Cita-Cita dan Utopia." *Lex Jurnalica* 1, No. 2 (2004): 115.

<sup>12</sup> Danendra, Maulana Rafiaand Dian Aries Mujiburohman. "Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah Untuk Percepatan Pembangunan Di Indonesia." *Jurnal Widya Bumi* 2, No. 1 (2022): 11.

<sup>13</sup> Zahra, Fatimah Al. "Melacak Landasan Hukum Pengelolaan Aset Tanah Negara Melalui Konsep Bank Tanah." *Al-ihkam* 12, No. 2 (2017): 406.

patut. Pengadaan tanah bisa dilaksanakan melalui penyerahan hak atas tanah atau pelepasan hak.<sup>14</sup> Di Indonesia, lembaga bank tanah didasarkan pada Pasal 33 UUD 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam penjabaran Pasal 33 UUD 1945, menunjukkan bahwa ayat (2) memiliki isi berupa peran negara oleh badan usaha negara (BUMD/BUMN) ataupun pemerintah dalam melaksanakan kebijakan perekonomian yang berkaitan dengan kualitas keseluruhan hidup penduduk negara Indonesia. Sedangkan keberadaan ayat (3) yaitu sebagai dampak secara rasional yang ditimbulkan oleh ayat (1).<sup>15</sup> Jadi dapat disimpulkan bahwa, yang menjadi pedoman oleh para pemimpin pembangun bangsa mengenai bagaimana menciptakan dan melaksanakan sektor perekonomian agar dapat memihak kepada kesejahteraan masyarakat secara umum adalah Pasal 33 UUD 1945.

Apabila ditinjau melalui Pancasila yang merupakan dasar negara Indonesia, keberadaan konstitusi tersebut telah memberikan amanah dengan pasti mengenai tujuan terbesar dan terpenting dari penguasaan oleh negara adalah untuk mensejahterakan kemakmuran rakyat Indonesia. Selain itu, konstitusi dengan jelas memberikan amanah bahwa wewenang mengenai menguasai keseluruhan sumber daya agraria di seluruh wilayah NKRI diberikan kepada negara. Keberadaan Pancasila juga menjadi landasan ideal untuk mencapai tujuan serta menjadi sumber kekuatan dalam melakukan perjuangan serta derap pembangunan. Di sisi lain, UUD 1945 juga merupakan pedoman dalam mengarahkan kekuasaan yang dimiliki negara agar dapat mencapai pembangunan yang pelaksanaannya bisa sesuai dengan harapan yang diinginkan. Mengenai upaya negara dalam mengontrol dan menguasai Sumber Daya Alam (SDA) dan penggunaan tanah untuk mencapai tujuan utama yaitu kemakmuran masyarakat secara menyeluruh, upaya negara tersebut dinamakan dengan hak Menguasai Negara (HMN). Dalam pelaksanaannya, yang menjadi pedoman bagi negara dalam penggunaan HMN sehingga bisa digunakan dengan tepat sasaran adalah Pasal 33 UUD 1945.<sup>16</sup> Sesuai dengan tujuan utama yaitu untuk mensejahterakan dan memakmurkan kehidupan masyarakat secara adil dan merata, secara lebih rinci terdapat penjabaran yang diberikan oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA mengenai wewenang yang dimiliki negara dalam mengatur dan menentukan penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan sumber daya yang berbunyi:

- a. "Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa".
- b. "Menentukan dan mengatur hubungan hukum antar orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa".
- c. "Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum anatar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat yang adil dan makmur".

HMN selalu menjadi sebutan dari Pasal 2 ayat (2) UUPA. HMN dan hak memiliki adalah hal yang berbeda, hal ini dikarenakan keberadaan rakyat ada

---

<sup>14</sup> Muwahid. *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Surabaya, CV Duta Media, 2020), 14.

<sup>15</sup> Trisna, Nilla, and Ilka Andela. *op.cit*, hlm. 191.

<sup>16</sup> *Ibid*

lebih dulu dibandingkan dengan negara. HMN merupakan hak yang dimiliki rakyat sebagai organisasi paling tinggi pada tingkat negara. Oleh karena itu, negara tidak memiliki wewenang dalam memanfaatkan tanah seperti menjual tanah ataupun menggadaikan tanah mengikuti kepentingan ataupun keperluannya. Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa meskipun wewenang dalam penguasaan tanah dimiliki oleh negara, hal itu bukan berarti bahwa negara dapat menggunakan tanah tersebut sebagai lahan cadangannya yang bisa dipergunakan kapanpun sesuai dengan kepentingannya. Apabila negara ingin memiliki tanah untuk dijadikan sebagai asetnya, negara harus tetap melewati prosedur serta peraturan sesuai dengan yang sudah ada.<sup>17</sup>

Kewenangan penyediaan tanah bisa meluas ke lembaga bank tanah dari lembaga pengadaan tanah. Keberadaan bank tanah dapat menjamin pelaksanaan amanat UUPA 1960 dan UUD 1945 dikarenakan keberadaan bank tanah dapat menjadi penjamin kepastian dalam pengelolaan aset bank tanah akan dilakukan dengan maksimal demi mencapai kemakmuran rakyat.<sup>18</sup> Menurut HMN, kewenangan menguasai dalam upaya penyediaan tanah yang kemudian dijadikan aset bank tanah tetap harus melewati proses perolehan tanah. Hak menguasai tanah oleh negara tidak serta merta, dalam artian negara tidak berwenang dalam penguasaan tanah, tapi dalam perolehannya harus selalu menghargai dan mencermati hak-hak masyarakat yang ada.<sup>19</sup>

### **3.2. Peran Badan Bank Tanah Dalam Menjamin Ketersediaan Tanah Bagi Masyarakat**

Salah satu permasalahan tanah yang kerap terjadi di Indonesia yaitu kebutuhan akan tanah lebih besar dibandingkan dengan ketersediaan tanah itu sendiri. Hal ini dikarenakan tanah yang tersedia di dunia tidak mengalami penambahan jumlah sehingga apabila penggunaan tanah tidak dilakukan dengan optimal maka tidak bisa mengimbangi kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat. Dikarenakan adanya permasalahan akan ketersediaan tanah itu, pemerintah membutuhkan sebuah lembaga yang bernama bank tanah untuk menagtur mengenai pengadaan tanah agar terjaminnya ketersediaan tanah bagi pembangunan. Untuk menumbuhkan dan meningkatkan kapasitas penggunaan tanah, bank tanah merupakan satu-satunya strategi terpenting untuk menggerakkan sumber daya. Dalam pelaksanaannya, bank tanah menggunakan prosedur berupa mengumpulkan serta menggunakan tanah untuk kebutuhan infrastruktur. Adapun prosedur yang dipergunakan oleh bank tanah yaitu kegiatan mengendalikan pasar serta menyeimbangkan tanah yang dimiliki oleh pasar lokal.<sup>20</sup>

Lembaga bank tanah dibentuk oleh pemerintah sejak diberlakukannya Undang-Undang Cipta kerja dengan tujuan utama bank tanah adalah untuk memperoleh dan memelihara properti yang telah ditolak oleh pasar terbuka dan ditinggalkan sebagai kewajiban tumbuh untuk lingkungan dan masyarakat

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 191-192.

<sup>18</sup> Arnowo, Hadi. "Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah." *Jurnal Inovasi Penelitian* 02, No. 9 (2022): 3082.

<sup>19</sup> Arnowo, Hadi. "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan." *Jurnal Pertanian* 2, No. 1 (2021): 99.

<sup>20</sup> Puspita, Fidri Fadillah, Fitri Nur Latifah, and Diah Krisnaningsih. "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam." *Jurnal Imiah Ekonomi Islam* 07, No. 03 (2021): 1764.

sehingga sehingga dapat bermanfaat bagi pembangunan nasional dan mencegah timbulnya masalah pada masa pelaksanaannya.<sup>21</sup> Mengingat Pasal 2 ayat (2) UUPA, dinyatakan bahwa obyek bank tanah bisa didapatkan melalui sumber tanah berupa tanah hak ulayat seperti tanah yang ditelantarkan, lahan bekas *erfpacht*, lahan yang merupakan aset BUMN/BUMD yang belum dimanfaatkan, lahan yang menjadi fasilitas sosial /fasilitas umum, bekas tanah partikelir, serta lahan negara yang berasal dari pencabutan hak atas tanah, dan lain sebagainya.<sup>22</sup> Menurut Pasal 125 ayat (4) UU Cipta Kerja dan Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 64 Tahun 2021, Terdapat enam fungsi yang menjadi kepemilikan dari perbankan tanah diantaranya:

a. Perencanaan

Bentuk pengelolaan dari aset bank tanah dalam membangun pengembangan tanah harus berdasarkan perencanaan yang matang. Dalam hal ini ketiga rencana tersebut adalah meliputi jangka tahunan dengan durasi 1 tahun, jangka panjang dengan waktu 25 tahun, serta jangka menengah dengan durasi waktu 5 tahun.

b. Perolehan Tanah

Ketika menjalankan fungsi perolehan ini, keluaran dari bank tanah mencakup dua hasil yaitu tanah yang ditetapkan oleh pemerintah yang terdiri dari lahan bekas hak, lahan bekas pelepasan hutan, lahan yang tidak memiliki kepemilikan di atasnya, lahan hasil reklamasi, dan yang lainnya. Terdapat juga lahan yang didapatkan dari pihak lain yang dalam perolehannya melalui hibah atau sumbangan, proses jual-beli, tukar - menukar, dan pelepasan hak.

c. Pengadaan Tanah

Sebagai apa yang telah tercantum pada UU No. 2 tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, proses pengadaan tanah dalam pelaksanaannya dapat melalui penggunaan mekanisme sesuai dengan apa yang telah dijelaskan dalam undang-undang tersebut.

d. Pengelolaan Tanah

Kegiatan ini meliputi pemeliharaan, pengamanan, pengembangan, serta pengontrolan lahan.

e. Penggunaan Tanah

Pelaksanaan fungsi lahan ini bisa dilaksanakan oleh perbankan tanah bahkan bisa juga dilaksanakan dengan menjalin kerja sama bersama lain pihak. Terdapat dua asas yang menjadi perhatian oleh perbankan tanah dalam pelaksanaan fungsi ini, asas tersebut adalah asas prioritas dan juga asas kemanfaatan.

f. Pendistribusian Tanah

Pelaksanaan fungsi ini berupa lahan yang didistribusikan melalui aktivitas pembagian lahan serta penyediaan lahan yang ditujukan untuk lain pihak.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Alexander, Frank S.. *Land Banks and Land Banking* (Washington DC, Center for Community Progress, 2011), 10.

<sup>22</sup> Mochtar, Hariani. "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 18, No. 02 (2013): 133.

<sup>23</sup> Lahilote, Hasyim Sofyan, Irwansyah, and Rosdalina Bukido. "Pengawasan Terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme." *Jurnal Hukum* 4, No. 01 (2021): 194.

Sebagai pengelola persediaan lahan masyarakat dan pemerintah untuk keperluan berbagai upaya pembangunan, pemerintah tentu membutuhkan adanya perbankan tanah. Tanpa adanya pengecualian, tanah juga harus membantu masyarakat yang tergolong kedalam status ekonomi rendah. Kegiatan penyaluran lahan untuk diperuntukkan pada tujuan pengembangan merupakan tugas dari perbankan tanah. Pemerintah bisa melakukan penjagaan kuota distribusi tanah bagi pengembang dan menahan praktik spekulasi tanah melalui mekanisme bank tanah ini. Hal ini merupakan langkah penting yang harus dilaksanakan demi menjaga serta menambah keberadaan lahan serta mencegahnya supaya tidak terjadi praktik penahanan lahan yang dilakukan oleh para spekulan lahan (orang-orang pembuat harga lahan melonjak tinggi). Serasi dengan yang diamanatkan oleh undang-undang, model lembaga dari perbankan tanah merupakan BLU. Oleh sebab itu, dibandingkan dengan bentuk-bentuk penyediaan tanah lainnya, BLU yang dibawah oleh Kementerian ATR/BPN dinilai memiliki tingkat keakuratan yang lebih tinggi.

Pemerintah yang saat ini melakukan kewenangan HMN adalah Kementerian ATR/BPN. Tugas dan fungsi yang dilaksanakan antara lain yang dimaksud dengan kewenangan sesuai dengan UUPA yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (2). Pandangan dari perbankan tanah adalah mempunyai perhatian yang tajam terhadap pengaturan dan penyelenggaraan ketersediaan akan tanah merupakan wewenang dari Kementerian ATR/BPN. Pada kenyataannya, hal tentang persediaan tanah sudah menjadi hal yang biasa pada Kementerian ATR/BPN dikarenakan hal tersebut bukan merupakan sesuatu yang baru. Persediaan tanah yang dimaksud dalam hal ini adalah upaya pengadaan lahan bagi keperluan masyarakat umum, bukan perilah pencadangan lahan. aktivitas pengadaann lahan yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh bank tanah adalah untuk membantu pemerintah menawarkan tanah yang akan dialokasikan untuk digunakan di masa depan dan secara khusus dimaksudkan untuk meningkatkan penggunaan tanah yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Fungsi sosial tanah menjadi batas bagi wewenang pemerintah dalam bank tanah yang lahir dari konsep HMN.<sup>24</sup> Yang secara khusus menjadi pemilik dari fungsi sosial atas suatu lahan adalah negara, oleh karena itu tidak ada kelompok atau individu dalam masyarakat umum yang memiliki wewenang untuk melakukan tindakan penguasaan atas suatu lahan sehubungan dengan fungsi sosial dari lahan tersebut.<sup>25</sup> Sesuai paparan di atas, keberadaan bank tanah menjadi sangat penting dikarenakan dengan adanya perbankan tanah dapat menjadi alat untuk membantu menyokong dalam terlaksananya beragam kebijakan mengenai pertanahan, meminimalisir terjadinya praktik penahanan tanah yang dilakukan oleh para spekulan tanah, serta membantu dalam mencapai pembangunan secara menyeluruh dan optimal lewat pembangunan daerah dan pengadaan tanah secara adil dan merata demi mewujudkan kemakmuran masyarakat secara menyeluruh.

#### 4. Kesimpulan

Salah satu tujuan dari NKRI adalah untuk menegakkan kesejahteraan serta keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana telah tertuang dalam amanat

---

<sup>24</sup> Trisna, Nilla, and Ilka Andela. *op.cit*, hlm. 192-193.

<sup>25</sup> Sugianto, and Leliya. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Sebuah Analisis dalam Prespektif Hukum & Dampak Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat* (Sleman, Deepublish, 2017), 2.



pembukaan UUD tahun 1945. Perihal tersebut menjadi landasan dari pendirian perbankan tanah secara filosofis. Pemanfaatan tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia semaksimal dan seproduktif mungkin merupakan salah satu strategi untuk mencapai tujuan tersebut. Demi terlaksananya pemanfaatan tanah dengan produktif dan optimal, maka pemerintah membentuk sebuah lembaga yang bernama badan bank tanah. Bila ditinjau dari pengaturan hukumnya, Pasal 33 UUD 1945 serta Pasal 2 ayat (2) UUPA menjadi dasar dari pendirian perbankan tanah. Kedua pengaturan tersebut merupakan landasan bagi negara dalam melaksanakan kegiatan kepemilikan serta dalam mengontrol Sumber Daya Alam yang dalam penyebutannya dikatakan sebagai HMN (Hak Menguasai Negara) yang memiliki tujuan utama untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Model kelembagaan bank tanah yaitu berbentuk kelembagaan BLU. BLU sebagai penyedia tanah dalam pelaksanaannya berada di bawah (Kementerian ATR/BPN). Keberadaan perbankan tanah sangat penting adanya, hal ini dikarenakan bank tanah dapat berfungsi sebagai penjaga suplai kebutuhan masyarakat dan pemerintah akan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan, berfungsi sebagai wadah dalam upaya pengaturan pendistribusian tanah yang akan digunakan untuk pembangunan, serta melalui keberadaan bank tanah dapat membantu pemerintah dalam upaya menahan adanya praktik spekulasi tanah sehingga tanah tidak ditahan oleh para spekulan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Alexander, Frank S.. *Land Banks and Land Banking* (Washington DC, Center for Community Progress, 2011), 10.
- Muwahid. *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Surabaya, CV Duta Media, 2020), 14.
- Salam, Abdul Kadir. *Ilmu Tanah* (Bandar Lampung, Global Madani Press, 2020), 1.
- Sugianto, and Leliya. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Sebuah Analisis dalam Prespektif Hukum & Dampak Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat* (Sleman, Deepublish, 2017), 2.

### Jurnal

- Arnowo, Hadi. "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan." *Jurnal Pertanahan* 2, No. 1 (2021): 99.
- Arnowo, Hadi. "Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah." *Jurnal Inovasi Penelitian* 02, No. 9 (2022): 3082.
- Danendra, Maulana Rafiaand Dian Aries Mujiburohman. "Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah Untuk Percepatan Pembangunan Di Indonesia." *Jurnal Widya Bumi* 2, No. 1 (2022): 11.
- Ganindha, Ranitya. "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum." *Arena Hukum* 9, No. 3 (2016): 443.

- Lahilote, Hasyim Sofyan, Irwansyah, and Rosdalina Bukido. "Pengawasan Terhadap Bank Tanah: Urgensi, Kewenangan, dan Mekanisme." *Jurnal Hukum* 4, No. 01 (2021): 194.
- Mochtar, Hariani. "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan." *Jurnal Cakrawala Hukum* 18, No. 02 (2013): 133.
- Mutia, Cut Lina. "Bank Tanah: Antara Cita-Cita dan Utopia." *Lex Jurnalica* 1, No. 2 (2004): 115.
- Puspita, Fidri Fadillah, Fitri Nur Latifah, and Diah Krisnaningsih. "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam." *Jurnal Imiah Ekonomi Islam* 07, No. 03 (2021): 1764.
- Suhardin, Yohanes. "Peranan Negara Dan Hukum Dalam Memberantas Kemiskinan Dengan Mewujudkan Kesejahteraan Umum." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 42, No. 3 (2012): 301-302.
- Trisna, Nilla, and Ilka Andela. "Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Di Indonesia." *Jurnal Ius Civile* 5, No. 1 (2021): 187.
- Winanti, Rahma, Yusuf Hidayat, and Anas Lutfi. "Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah." *Jurnal Universitas Al Azhar Indonesia* 7, No. 1 (2022): 26.
- Zahra, Fatimah Al. "Melacak Landasan Hukum Pengelolaan Aset Tanah Negara Melalui Konsep Bank Tanah." *Al-ihkam* 12, No. 2 (2017): 406.

#### **Peraturan Perundang-undangan**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

#### **Website**

- Monica Ayu Caesar Isabela. 2022. "Jumlah Penduduk Indonesia 2022". URL : <https://amp.kompas.com/nasional/read/2022/04/27/03000051/jumlah-penduduk-indonesia-2022>. diakses tanggal 6 Juni 2022.