



BANK TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA: PERAN STRATEGIS DAN TANTANGAN KELEMBAGAAN DI INDONESIA

LAND BANK IN THE PERSPECTIVE OF AGRARIAN LAW: STRATEGIC ROLE AND INSTITUTIONAL CHALLENGES IN INDONESIA

Nathania Permata S

Universitas Mataram

Email ; nathaniasatriawan@staff.unram.ac.id

Ayang Afira A

Universitas Mataram

Email: ayangafira@staff.unram.ac.id

Abstrak

Permasalahan dalam sistem pertanahan Indonesia seperti distribusi tanah yang tidak merata dan kesulitan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan dan reforma agraria, telah mendorong pemerintah untuk membentuk Badan Bank Tanah. Lembaga ini dibentuk berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi kebijakan Bank Tanah dalam kerangka hukum pertanahan nasional dan untuk mengidentifikasi tantangan hukum yang muncul. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun Bank Tanah memainkan peran strategis dalam memastikan ketersediaan tanah untuk pembangunan dan mendukung reforma agraria, implementasinya menghadapi beberapa tantangan. Ini termasuk kekhawatiran tentang sentralisasi kewenangan, potensi konflik kepentingan, dan tumpang tindih fungsi antara Bank Tanah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, ada kebutuhan mendesak untuk memperkuat peraturan pelaksanaan, membangun mekanisme pengawasan yang transparan, dan memastikan sinergi kelembagaan untuk menyelaraskan operasi Bank Tanah dengan prinsip keadilan agraria dan amanat Pasal 33 UUD 1945.

Kata Kunci: *Bank Tanah, Hukum Agraria.*

Abstract

Issues within Indonesia's land system such as unequal land distribution and difficulties in land acquisition for development and agrarian reform, have prompted the government to establish the Land Bank Agency. This institution was formed Law of the Republic of Indonesia No. 11 of 2020 on Job Creation and is further regulated by Government Regulation No. 64 of 2021 on Land Bank Agency. This study aims to analyze the implementation of the Land Bank's policies within the framework of national land law and to identify emerging legal challenges. The research uses a normative legal method with a statutory and conceptual approach. The findings reveal that although the Land Bank plays a strategic role in ensuring land availability for development and supporting

agrarian reform, its implementation faces several challenges. These include concerns about the centralization of authority, potential conflicts of interest, and functional overlap between the Land Bank and the National Land Agency (BPN). Therefore, there is a pressing need to strengthen implementing regulations, establish transparent oversight mechanisms, and ensure institutional synergy to align the Land Bank's operations with the principles of agrarian justice and the mandate of Article 33 of the 1945 Constitution.

Keywords: *Land Bank Policy; Agrarian Law.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang Sangat Penting dalam menjamin kesejahteraan dalam negara hukum Indonesia¹ memiliki nilai strategis dalam mendukung pembangunan nasional dan menjamin kesejahteraan masyarakat. Dalam perspektif hukum agraria, tanah tidak hanya bernilai ekonomis yang tinggi, tetapi juga nilai filosofis, sosial, kultural dan ekologis,² serta mengandung dimensi politik yang kompleks. Oleh karena itu, pengelolaan tanah harus mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk kepentingan negara, masyarakat adat, serta hak-hak individu. Negara berkewajiban menjamin ketersediaan dan akses terhadap tanah bagi seluruh warga negara secara adil dan merata sesuai dengan mandat UUD 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Indonesia menghadapi tantangan besar dalam pengelolaan tanah dalam beberapa dekade terakhir, khususnya dalam pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur, redistribusi tanah dalam reforma agraria, dan konflik agraria yang kian kompleks. Ketidakteraturan data pertanahan, tumpang tindih kepemilikan, dan lemahnya kepastian hukum menjadi hambatan utama bagi tercapainya keadilan agraria. Dalam konteks ini, dibutuhkan sebuah mekanisme kelembagaan yang mampu menjawab kebutuhan pembangunan sekaligus mengatasi permasalahan struktural pertanahan yang telah berlangsung lama.

Pasal 2 angka (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria menyebutkan bahwa percepatan pelaksanaan Reforma Agraria dilaksanakan melalui strategi: Legalisasi Aset; Redistribusi Tanah; pemberdayaan ekonomi Subjek Reforma Agraria; kelembagaan Reforma Agraria; dan partisipasi masyarakat.

Permintaan akan lahan dalam skala besar menurut Tenrisau adalah untuk kebutuhan sebagai berikut:³

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

Sebagai respons terhadap kebutuhan tersebut, pemerintah Indonesia membentuk Badan Bank Tanah melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

¹ Triana Rejekiningsih, "ASAS FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH PADA NEGARA HUKUM (SUATU TINJAUAN DARI TEORI, YURIDIS DAN PENERAPANNYA DI INDONESIA)," *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (August 1, 2016), <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>.

² Rejekiningsih.

³ Tenrisau dalam Hadi Arnowo, "Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah," *Jurnal Inovasi Penelitian* 2, no. 9 (2022): 3077–88.

dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Lembaga ini didesain sebagai badan khusus yang memiliki kewenangan luas dalam hal perencanaan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah negara yang belum dimanfaatkan secara optimal. Badan bank tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.⁴ artinya lembaga diluar Pemerintah yang dibentuk melalui Undang-undang, lembaga-lembaga ini melaksanakan sebagian kewenangan yang sebelumnya merupakan kewenangan Pemerintahan namun bersifat otonom/independent dari kepentingan Pemerintah. Beberapa contoh lembaga *sui generis* saat ini adalah Bank Indonesia(BI), Lembaga Penjamin Simpanan(LPS), Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia(LPEI), Badan Pengelola Jaminan Sosial(BPJS Kesehatan), dan BPJS Ketenagakerjaan.⁵

Tujuan pembentukan Bank Tanah secara normatif adalah menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan yang adil dan berkelanjutan. Dengan adanya bank tanah, diharapkan persoalan klasik seperti penguasaan tanah dalam skala besar oleh korporasi, spekulasi harga tanah, serta ketimpangan distribusi agraria dapat diatasi. Hadirnya Bank Tanah tentunya diharapkan dapat melengkapi peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sifatnya sebagai regulator dan administrator yaitu dalam mengatur dan memberikan hak, dll. Sedangkan Bank Tanah dapat melengkapi sebagai pengendali, penyedia, pengelola dan pemanfaatan tanah, dll.⁶ Bank Tanah dirancang tidak hanya sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam pengadaan tanah, tetapi juga sebagai lembaga yang mampu mengelola tanah negara secara produktif dan profesional.

Namun, implementasi Bank Tanah di lapangan tidak lepas dari kritik dan kontroversi. Salah satu persoalan utama yang muncul adalah potensi sentralisasi kekuasaan dalam pengelolaan tanah. Dengan kewenangan yang sangat luas dan langsung berada di bawah Presiden, Bank Tanah dikhawatirkan justru memperlemah sistem *checks and balances* dalam sistem pertanahan nasional, karena adanya ketidakjelasan batas kewenangan antara Bank Tanah dengan ATR/BPN dalam hal pengadaan dan pengelolaan tanah.

Selain itu, terdapat kekhawatiran bahwa Bank Tanah akan lebih berpihak pada kepentingan investasi daripada rakyat kecil. Hal ini mencuat terutama karena posisi Bank Tanah sebagai pengelola aset negara dengan potensi kerja sama dengan pihak swasta. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 angka 3 yang menyatakan bahwa: "Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan oleh Bank Tanah dan/atau kerja sama dengan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau pihak lain". Jika tidak diawasi secara ketat, terdapat potensi penyalahgunaan wewenang, konflik kepentingan, serta komersialisasi tanah negara yang dapat memperparah ketimpangan agraria dan merugikan kelompok rentan seperti petani, masyarakat adat, dan masyarakat miskin kota.

4 Bening Tyas Wijayanti, Arief Rahman, and Wiewiek Wahyuningsih, "Eksistensi Bank Tanah Sebagai Lembaga Pengelolaan Tanah Negara," *Private Law* 3, no. 2 (2023): 556–65.

5 RACHMADI, "BUMN, BLU, PTNBH, Dan Lembaga Sui Generis," Kementerian Keuangan, March 27, 2019, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12783/BUMN-BLU-PTNBH-dan-Lembaga-Sui-Generis.html#:~:text=Beberapa%20contoh%20lembaga%20sui%20generis,BPJS%20Kesehatan%2C%20dan%20BPJS%20Ketenagakerjaan.>

6 Ryan Renova, Ronny A. Maramis, and Grace H. Tampongongoy, "Tinjauan Yuridis Tentang Peran Bank Tanah Dalam Pemberian Hak-Hak Pengelolaan Atas Tanah," *Lex Privatum* 15, no. 2 (2025).

Melihat dari aspek hukum, kehadiran Bank Tanah juga menimbulkan pertanyaan yuridis mengenai konsistensinya dengan prinsip-prinsip dasar UUPA. Apakah lembaga ini sesuai dengan asas fungsi sosial hak atas tanah yaitu “tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, atau justru menyimpang dari semangat reforma agraria yang menjadi roh UUPA.

Penelitian ini adalah penelitian normatif yang bertujuan untuk menganalisis tinjauan peran strategis dan tantangan Bank Tanah dalam perspektif hukum agraria. Pengaturan mengenai Bank Tanah diatur melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah yang bertujuan untuk menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan nasional namun justru menimbulkan kekhawatiran akan potensi konflik kepentingan dan sentralisasi kewenangan yang dapat mengganggu prinsip keadilan agraria. Selanjutnya menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dalam tulisan ini. Pendekatan perundang-undangan akan digunakan dalam mengkaji dan menganalisis aturan-aturan meliputi, UUPA, UU Cipta Kerja, PP 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Perpres No. 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah isu hukum dengan pandangan dan pemikiran serta doktrin-doktrin yang sudah ada dan tetap berkembang dalam ilmu hukum khususnya hukum pertanahan.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Peran Bank Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan

Diaturinya Bank Tanah dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menjadi landasan hukum bagi dibentuknya Lembaga baru di Indonesia yang bertanggung jawab langsung pada Presiden. Peran strategis yang dimiliki Bank Tanah dalam mengelola tanah untuk kepentingan umum dan pembangunan sosial sebagaimana diatur dalam PP No. 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah serta Perpres No. 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah yang mencakup beberapa hal yaitu perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Hal ini disebabkan bahwa bank tanah merupakan suatu lembaga *sui generis* yang berarti merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus mengelola tanah Negara, menjadikan bank tanah memiliki tugas dan fungsi sebagai *land manager*. Diharapkan dengan hadirnya badan bank tanah tersebut dapat menjadi salah satu upaya pemerintah untuk menciptakan pemerataan penguasaan tanah dan ekonomi berkelanjutan dapat terwujud.⁷

Adapun untuk menjalankan fungsinya yaitu perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah, penjelasan dari fungsi tersebut dijabarkan pada Pasal 5 sampai 15 PP 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah.

Bank Tanah memiliki tugas yang telah diatur dalam Pasal 3 ayat (2) PP No. 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah sebagai berikut:

a. melakukan perencanaan kegiatan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan;

⁷ Afifah Satrianty and Nadia Maulisa, “Peran Badan Bank Tanah Sebagai Land Manager Dikaitkan Dengan Fungsi Sosial Atas Tanah,” *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 1 (April 2, 2024): 9–25, <https://doi.org/10.31933/ujsj.v8i1.474>.

- b. melakukan perolehan tanah yang dapat bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain;
- c. melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung;
- d. melakukan pengelolaan tanah dari kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan, dan pengendalian tanah;
- e. melakukan pemanfaatan tanah melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain; dan
- f. melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.

Pembentukan Bank Tanah bertujuan untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka mewujudkan ekonomi yang berkeadilan. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa tujuan hukum harus dipahami sebagai dasar sekaligus pengikat dalam pembentukan perundang-undangan. Terdapat 3 (tiga) nilai dasar dari hukum yang kemudian dikenal dengan cita hukum, yang mana hukum harus memenuhi nilai-nilai dasar tersebut, yaitu: keadilan, kegunaan (*zweckmaszigkeit*), dan kepastian hukum. Sebagai suatu nilai dasar yang harus dipenuhi, maka instrumen pengaturan bank tanah yang akan datang harus mampu mengakomodasi terpenuhinya ketiga nilai dasar tersebut.⁸

Hal ini mencakup kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria. Bank Tanah memiliki peran penting dalam menyediakan lahan untuk proyek-proyek strategis nasional, seperti pembangunan infrastruktur, perumahan rakyat, dan fasilitas umum lainnya. Selain itu, tujuan utama pembentukan Bank Tanah adalah untuk mengoptimalkan penggunaan lahan yang ada, mendukung program perumahan rakyat, dan pengembangan wilayah terpencil.⁹ Langkah ini sejalan dengan upaya pemerintah dalam menciptakan keadilan sosial dan pemerataan ekonomi.

Dalam pelaksanaannya, Bank Tanah harus berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan lembaga pertanahan lainnya untuk memastikan bahwa pengelolaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang dan pembangunan wilayah. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan kemanfaatan dalam pemanfaatan tanah, serta untuk menghindari konflik kepentingan antara berbagai pihak. Namun prakteknya, banyak pemerintah daerah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) kesulitan menemukan cadangan tanah untuk didistribusikan. Di sinilah peran Bank Tanah menjadi krusial dalam menyediakan *land bank* (cadangan tanah) yang bisa segera didistribusikan kepada subjek reforma agraria.

Menurut data yang tersedia hingga saat ini Bank Tanah memiliki aset persediaan tanah seluas 33.115,6 Ha yang tersebar di 45 kabupaten/kota di seluruh Indonesia. Aset persediaan tanah yang dikelola Badan Bank Tanah diperoleh melalui tanah hasil penetapan pemerintah dan/atau tanah dari pihak lain.¹⁰ Sebagaimana amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menganut prinsip “hak menguasai dari negara”.

8 Hilda, K. W., Jalaliah and Dumadi, “Pengaruh Modal Kerja, Tenaga Kerja, Dan Bahan Baku Terhadap Pendapatan UMKM Pabrik Tahu (Studi Empiris UMKM Tahu Kecamatan Banjarharjo Periode Tahun 2019-2021),” *Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia* 1, no. 1 (2022): 68–78.

9 Fadila Anggi Winanda et al., “Peran Bank Tanah Dalam Penanganan Dan Pengembangan Tanah Terlantar,” *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 7, no. 1 (August 10, 2024): 43–52, <https://doi.org/10.34007/jehss.v7i1.2246>.

10 “Aset Persediaan Tanah,” Badan Bank Tanah, accessed June 2, 2025, <https://banktanah.id/aset-persediaan-tanah/>.

artinya negara melalui Bank Tanah memiliki wewenang untuk mengatur, mengelola, dan mendistribusikan tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Namun, Bank Tanah tidak memiliki hak milik atas tanah, melainkan hak pengelolaan yang memungkinkan pemberian hak-hak lain di atasnya, seperti hak guna usaha, atau hak guna bangunan.

Kewenangan Bank Tanah yang diatur pada Pasal 23 PP 64 Tahun 2021 memberikan beberapa kebijakan, yaitu melakukan penyusunan rencana induk, membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/persetujuan, mengadakan pengadaan serta menentukan tarif pelayanan. Bank Tanah memiliki tanggung jawab strategis untuk menyelaraskan setiap langkah pengelolaan tanah dengan rencana pembangunan jangka menengah dan panjang yang telah disusun oleh pemerintah daerah. Keselarasan ini mencakup aspek perencanaan ruang, distribusi lahan, serta pemanfaatan tanah untuk mendukung proyek-proyek prioritas daerah, seperti infrastruktur publik, perumahan rakyat, serta program pemberdayaan ekonomi masyarakat. Dengan demikian, pengelolaan tanah oleh Bank Tanah tidak dapat berjalan sendiri, melainkan harus menjadi bagian integral dari kebijakan pembangunan daerah yang telah dirancang secara partisipatif dan berkelanjutan.

Selain menjadi instrumen penggerak pembangunan, integrasi ini juga berfungsi untuk meminimalkan potensi konflik kepentingan antar lembaga serta antara masyarakat dengan pemerintah. Ketika pengelolaan tanah dilakukan tanpa memperhatikan rencana pembangunan daerah, risiko tumpang tindih penggunaan lahan, ketidaksesuaian fungsi ruang, dan ketegangan sosial menjadi semakin besar. Oleh karena itu, keterlibatan aktif pemerintah daerah, serta keterbukaan informasi kepada masyarakat, menjadi kunci utama agar manfaat pengelolaan tanah oleh Bank Tanah benar-benar dapat dirasakan secara optimal oleh masyarakat lokal dan mendukung tercapainya keadilan spasial.

Dalam paradigma geografis, kewenangan penyusunan rencana induk Bank Tanah memiliki kesamaan konsep dengan teori penentuan wilayah yang menyatakan bahwa dapat dikatakan sebagai suatu wilayah apabila wilayah tersebut ditentukan oleh 2 garis batasan atau lebih.¹¹ kewenangan lain yang dimiliki oleh Bank Tanah adalah dapat memberikan kemudahan perizinan berusaha yang dalam hal ini kemudahan dalam bidang pertanahan dan tata ruang. Bank Tanah dapat menentukan tarif pelayanan pemanfaatan tanah serta menjamin ketersediaan tanah.

2. Potensi Masalah Hukum yang Muncul

Meskipun memiliki peran strategis, Badan Bank Tanah menghadapi tantangan dalam pelaksanaan tugasnya, seperti potensi tumpang tindih kewenangan dengan lembaga lain, serta risiko penyalahgunaan wewenang. Menurut Pasal 125 UU Cipta Kerja, fungsi Bank Tanah adalah melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Namun, sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Presiden No. 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang disebutkan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas pembangunan dan pengadaan tanah.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah

¹¹ Pande Restu Adikresna P and Yanto Budisusanto, "Penentuan Batas Wilayah Dengan Menggunakan Metode Kartometrik (Studi Kasus Daerah Kec. Gubeng Dan Kec. Tambaksari)," *Geoid Journal of Geodesy and Geomatics* 09, no. 02 (February 2014): 197.

Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.¹² Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan; dan
- k. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Kewenangan yang dimiliki oleh Bank Tanah dapat diartikan memiliki aspek ganda yaitu bersifat publik dan privat, sedangkan kewenangan yang dimiliki oleh BPN adalah bersifat publik. Maksud dari Bank Tanah memiliki aspek ganda karena Bank Tanah mencakup dua dimensi utama yaitu untuk aspek publik Bank Tanah merupakan perpanjangan tangan negara dalam mengelola sumber daya tanah demi kepentingan umum dan pembangunan nasional. Berdasarkan Pasal 125-129 UU Cipta Kerja menyebutkan bahwa Bank Tanah dapat mengambil alih atau menguasai tanah, termasuk tanah terlantar, tanah bekas hak guna usaha yang telah habis masa berlakunya, serta tanah negara lainnya. Sedangkan kewenangan privat yang dimiliki berupa dalam bentuk kerja sama pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga. Hal ini memungkinkan Bank Tanah untuk melakukan kegiatan diberikan hak pengelolaan berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Bank Tanah membuka kesempatan untuk melakukan kerja sama pemanfaatan tanah untuk investor. Hal ini tentu saja membuka peluang untuk terjadinya monopoli tanah bagi pihak yang memiliki modal besar.

Dalam praktiknya, tumpang tindih kewenangannya ini bisa berujung pada kesulitan dalam penentuan siapa yang berhak untuk memutuskan status hukum tanah tersebut.¹³ Pengadaan tanah merupakan kepentingan umum, yang tentu saja melibatkan hak-hak masyarakat dan negara. BPN wajib selalu memastikan dalam proses pengadaan tanah

¹² Zainab Ompu Jainah, "Efektifitas Penerapan Pidana Kurungan Bagi Pelaku Penyalahgunaan Narkotika," *PRANATA HUKUM* 10, no. 1 (January 31, 2015), <https://doi.org/10.36448/pranatahukum.v10i1.150>.

¹³ Moh. Saleh and Anggie Grascillia Friskasari, "Pelaksanaan Bank Tanah Dan Tumpang Tindih Terhadap Keberlanjutan Pengelolaan Tanah Di Indonesia," *Jurnal Cendekia Ilmiah* 4, no. 3 (April 2025): 1345.

dilakukan secara transparan, adil dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tugas negara untuk menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi rakyat Indonesia secara langsung membawa konsekuensi bahwa campur tangan negara dalam mengurus kesejahteraan rakyat dalam bidang hukum, sosial, politik, ekonomi, budaya, lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan menjadi sesuatu yang tak terhindarkan lagi, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam alinea ke-4 Pembukaan UUD 1945 yang menyatakan bahwa "... untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial ...".¹⁴

BPN memiliki peran penting dalam memastikan kepemilikan tanah sah, menghindari masalah di bidang pertanahan, dan mendukung pertumbuhan ekonomi.¹⁵ Pengelolaan tanah yang dilakukan oleh BPN mencakup pendaftaran tanah, termasuk pencatatan perubahan data fisik dan yuridis pada buku tanah dan sertifikat. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, BPN berwenang memberikan hak atas tanah negara, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Selain itu, BPN juga dapat membatalkan hak atas tanah jika terdapat Cacat hukum secara administrasi dalam penerbitan sertifikat dapat dibatalkan jika ada permohonan dari pihak berkepentingan maupun pejabat berwenang melalui surat permohonan.¹⁶ serta penyelesaian sengketa Sengketa bisa diselesaikan dengan jalan litigasi, non litigasi ataupun melalui advokasi.¹⁷

Sedangkan pengelolaan tanah yang dilakukan oleh Bank Tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah meliputi kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan, dan pengendalian tanah. Pasal tersebut tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai sejauh mana kegiatan tersebut dapat dilakukan agar tidak terjadi tumpang tindih dengan kewenangan yang dimiliki oleh BPN. Penyelenggaraan fungsi Bank Tanah dapat dilaksanakan dengan bentuk kerja sama dengan pihak lain. Pihak yang dimaksud ialah Pemerintah Pusat, Pemerintah daerah, badan usaha, badan hukum milik negara, badan-badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum milik negara, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi, dan/atau pihak lain yang sah.

Keberadaan bank tanah sangat penting, terutama dalam menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, dan reforma agraria. Terdapat tantangan besar dalam tata Kelola Bank Tanah berjalan sesuai dengan tujuannya. Sedangkan secara yuridis, tata Kelola Bank Tanah harus menyesuaikan dengan pengelolaan tata ruang dan wilayah serta Lembaga Pertanahan demi kepastian kemanfaatan hukum, Selain itu, dalam penyelenggaraan Bank Tanah harus terintegrasi dengan rencana pembangunan dari pemerintah daerah. Hal ini

14 Maria Farida Indrati S, *Ilmu Perundang-Undangan*, vol. 1 (Yogyakarta: Kanisius, 2007).

15 Tabah Riyanto, Suardi Suardi, and Abraham Yazdi Martin, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran T," *POSTULAT* 3, no. 1 (February 8, 2025): 35–48, <https://doi.org/10.37010/postulat.v3i1.1843>.

16 Yuliana Yuliana, "Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Dan Putusan Pengadilan Di Kabupaten Lombok Timur," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (November 7, 2023): 2031–44, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3927>.

17 Yuliana.

penting karena misi utama Bank Tanah adalah mewujudkan ekonomi berkeadilan termasuk dalam ruang lingkup lokal daerah.¹⁸

KESIMPULAN

Bank Tanah merupakan lembaga sui generis yang dibentuk oleh pemerintah Indonesia berdasarkan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan PP No. 64 Tahun 2021. Lembaga ini memiliki mandat strategis untuk menjamin ketersediaan tanah guna mendukung pembangunan nasional yang berkeadilan serta pelaksanaan reforma agraria. Dalam sistem hukum pertanahan, Bank Tanah hadir sebagai pelengkap peran Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan fokus sebagai pengelola, penyedia, dan pendistribusian tanah negara. Kehadirannya diharapkan dapat menjawab tantangan klasik seperti ketimpangan penguasaan tanah, spekulasi harga, dan sulitnya redistribusi lahan.

Namun, implementasi kebijakan Bank Tanah tidak lepas dari sejumlah tantangan hukum dan kelembagaan. Potensi tumpang tindih kewenangan dengan BPN, ketidakjelasan batas otoritas, serta kekhawatiran akan dominasi kepentingan investasi menjadi sorotan utama. Pemerintah perlu segera merumuskan peraturan pelaksana yang jelas dan rinci untuk menghindari tumpang tindih kewenangan, khususnya dalam aspek perencanaan, pemanfaatan, dan redistribusi tanah antara Bank Tanah dan BPN. Secara hukum, Bank Tanah mengandung dua aspek kewenangan publik dan privat yang memungkinkan kerja sama dengan pihak ketiga. Meski demikian, hal ini juga berpotensi membuka celah bagi komersialisasi tanah negara. Oleh karena itu, Dibutuhkan sistem pengawasan melalui Dewan Pengawas independen serta keterlibatan lembaga seperti OJK dan KPK untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dan konflik kepentingan, terutama dalam kerja sama dengan sektor swasta. Pemerintah diharapkan selalu melakukan koordinasi yang baik antara BPN dan Bank Tanah untuk menghindari tumpang tindih dan memastikan efektivitas pelaksanaan tugas dan fungsi kedua lembaga tersebut. selain itu, perlu disiapkannya peraturan turunan dari peraturan pemerintah yang jelas mengenai Bank Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arnowo, Hadi. "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan." *Jurnal Pertanahan* 11, no. 1 (July 29, 2021). <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.22>.
- Badan Bank Tanah. "Aset Persediaan Tanah." Accessed June 2, 2025. <https://banktanah.id/aset-persediaan-tanah/>.
- Bening Tyas Wijayanti, Arief Rahman, and Wiewiek Wahyuningsih. "Eksistensi Bank Tanah Sebagai Lembaga Pengelolaan Tanah Negara." *Private Law* 3, no. 2 (2023): 556–65.
- Jainah, Zainab Ompu. "Efektifitas Penerapan Pidana Kurungan Bagi Pelaku Penyalahgunaan Narkotika." *PRANATA HUKUM* 10, no. 1 (January 31, 2015). <https://doi.org/10.36448/pranatahukum.v10i1.150>.

¹⁸ Hadi Arnowo, "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan," *Jurnal Pertanahan* 11, no. 1 (July 29, 2021), <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.22>.

- Jalaliah, Hilda, K. W., and Dumadi. "Pengaruh Modal Kerja, Tenaga Kerja, Dan Bahan Baku Terhadap Pendapatan UMKM Pabrik Tahu (Studi Empiris UMKM Tahu Kecamatan Banjarharjo Periode Tahun 2019-2021)." *Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia* 1, no. 1 (2022): 68–78.
- Maria Farida Indrati S. *Ilmu Perundang-Undangan*. Vol. 1. Yogyakarta: Kanisius, 2007.
- Moh. Saleh, and Anggie Grascillia Friskasari. "Pelaksanaan Bank Tanah Dan Tumpang Tindih Terhadap Keberlanjutan Pengelolaan Tanah Di Indonesia." *Jurnal Cendekia Ilmiah* 4, no. 3 (April 2025): 1345.
- Pande Restu Adikresna P, and Yanto Budisusanto. "Penentuan Batas Wilayah Dengan Menggunakan Metode Kartometrik (Studi Kasus Daerah Kec. Gubeng Dan Kec. Tambaksari)." *Geoid Journal of Geodesy and Geomatics* 09, no. 02 (February 2014): 197.
- RACHMADI. "BUMN, BLU, PTNBH, Dan Lembaga Sui Generis." Kementerian Keuangan, March 27, 2019. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12783/BUMN-BLU-PTNBH-dan-Lembaga-Sui-Generis.html#:~:text=Beberapa%20contoh%20lembaga%20sui%20generis,BPJS%20Kesehatan%2C%20dan%20BPJS%20Ketenagakerjaan>.
- Rejekiingsih, Triana. "ASAS FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH PADA NEGARA HUKUM (SUATU TINJAUAN DARI TEORI, YURIDIS DAN PENERAPANNYA DI INDONESIA)." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (August 1, 2016). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>.
- Riyanto, Tabah, Suardi Suardi, and Abraham Yazdi Martin. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran T." *POSTULAT* 3, no. 1 (February 8, 2025): 35–48. <https://doi.org/10.37010/postulat.v3i1.1843>.
- Ryan Renova, Ronny A. Maramis, and Grace H. Tampongangoy. "Tinjauan Yuridis Tentang Peran Bank Tanah Dalam Pemberian Hak-Hak Pengelolaan Atas Tanah." *Lex Privatum* 15, no. 2 (2025).
- Satrianty, Afifah, and Nadia Maulisa. "Peran Badan Bank Tanah Sebagai Land Manager Dikaitkan Dengan Fungsi Sosial Atas Tanah." *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 1 (April 2, 2024): 9–25. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v8i1.474>.
- Tenrisau dalam Hadi Arnowo. "Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah." *Jurnal Inovasi Penelitian* 2, no. 9 (2022): 3077–88.
- Winanda, Fadila Anggi, Muhammad Yamin, Zaidar Zaidar, and Maria Kaban. "Peran Bank Tanah Dalam Penanganan Dan Pengembangan Tanah Terlantar." *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 7, no. 1 (August 10, 2024): 43–52. <https://doi.org/10.34007/jehss.v7i1.2246>.
- Yuliana, Yuliana. "Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Dan Putusan Pengadilan Di Kabupaten Lombok Timur." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (November 7, 2023): 2031–44. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3927>.