Ius Scientia:
Jurnal Ilmu Hukum
Journal Homepage: https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/IusScientia/index

Urgensi Regulasi Bank Tanah Sebagai Lembaga Penyedia Tanah

Abdul Rahman Irianto
Kepala Bidang Survei dan Pemetaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Sumatera Selatan, Palembang, Indonesia
Email: abdulrahman@gmail.com

Artikel

Kata kunci:
Bank; Lembaga; Penyedia; Regulasi; Tanah.

Riwayat:
Dikirim: 08 Agustus 2026;
Direvisi: 11 September 2026;
Diterima: 14 September 2026;
Diterbitkan: 16 September 2026.

Abstrak

Definisi badan bank tanah berdasarkan ketentuan umum Pasal 1 angka 1 PP No. 64 Tahun 2021, yaitu; "Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah". Bank tanah berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PP No. 64 Tahun 2021 pada prinsipnya merupakan bank tanah publik. Terlihat dari esensi yuridis dalam definisi bank tanah sebagai disebutkan di atas yaitu "badan khusus (*sui generis*) diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah". Struktur kelembagaan bank tanah berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021 adalah: Komite, Dewan Pengawas dan Dewan Pelaksana. Menurut Pasal 31 ayat (2) s.d ayat (5) PP No 64 Tahun 2021 menyebutkan bahwa; komite memiliki tugas menetapkan kebijakan strategis bank tanah, dewan pengawas dan badan pelaksana merupakan organ bank tanah, dewan pengawas bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada badan pelaksana dalam menjalankan kegiatan penyelenggaraan bank tanah, dan badan pelaksana bertanggungjawab atas penyelenggaraan bank tanah untuk kepentingan dan tujuan bank tanah, serta mewakili bank tanah baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Hak Cipta ©2021 oleh Penulis; Karya ini dilisensikan di bawah Lisensi Internasional Creative Commons Atribusi-Berbagi Serupa 4.0. Semua tulisan yang dipublikasikan dalam jurnal ini merupakan analisis ataupun pandangan pribadi penulis dan tidak mewakili pandangan jurnal ini dan afiliasi penulis. lembaga.

PENDAHULUAN

Pasal 125 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja (Undang-Undang Cipta Kerja) menyebutkan bahwa Pemerintah Pusat membentuk badan bank tanah, Badan bank tanah sebagaimana dimaksud merupakan badan khusus yang mengelola tanah. Kekayaan badan bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Badan bank tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

Berkenaan dengan reforma agraria sebagai salah satu sektor kegiatan yang dijamin ketersediaanya tanahnya oleh bank tanah sebagaimana dimaksud oleh pasal tersebut di atas, maka sejatinya ketentuan ini menjadi sebuah resolusi dalam menghadapai tantangan dan hambatan bagi pemernintah untuk menuntaskan program reforma agraria yang selama ini tidak kunjung selesai. Hambatan dan tantangan dimaksud menjadi faktor determinan terhambatnya percepatan perwujudan tanah sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyata sebagaimana diamanahkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Secara etimologis reforma agraria berasal dari bahasa Spanyol, yang memiliki arti upaya pengubahan atau perombakan sosial yang dilakukan secara sadar untuk mentransformasikan struktur agraria ke arah sistem agraria yang lebih sehat dan merata bagi pengembangan pertanian dan kesejahteraan masyarakat desa, yang bukan hanya untuk mengurangi ketimpangan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah saja melainkan juga untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Gunawan Wiradi, 2009).

Reforma agraria pada dasarnya bukanlah kebijakan baru yang ditempuh oleh pemerintah dalam mengentaskan permasalahan pengelolaan agraria di Indonesia khususnya tanah yang berkorelasi langsung kepada kesejahteraan rakyat. Program reforma agraria pernah dijalankan oleh pemerintah di masa lalu dengan konsep *landreform*. Landasan yuridisnya mengacu kepada kententuan Pasal 7, 10 dan 17 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dianggap masih sebatas norma *landreform* (Muhammad Ilham Arisaputra, 2015), hanya dimaknai sebagai upaya pembagian tanah-tanah pertanian kepada para petani yang memenuhi syarat (Muchtar Wahid, 2008).

Reforma agraria berdasarkan norma *landreform* dimaksud mengatur 6 (enam) hal pokok secara garis besar, yaitu: *Pertama*, pembatasan pemilikan maksimum. *Kedua*, larangan pemilikan tanah *absentee*. *Ketiga,* redistribusi tanah yang melampaui batas maksimum tanah *absentee* tanah bekas swapraja dan tanah negara lainnya. *Keempat,* pengaturan pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan. *Kelima,* pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian. *Keenam,* penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian disertai larangan melakukan perbuatan mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian menjadi bagian yang terlampau kecil (Supriadi, 2025).

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, maka data yang diperlukan adalah data skunder yang dikumpulkan dengan teknik studi kepustakaan (*library research*) yang diperoleh baik secara *offline* maupun *online*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. *Legal Standing* Bank Tanah

Perkembangan hukum pertanahan Indonesia yang ditimbulkan oleh pemberlakuan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja (Undang-Undang Cipta Kerja) adalah lahirnya badan bank tanah sebagai

kelembagaan hukum. Rumusan aturannya diatur dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 135 Undang-Undang Cipta Kerja. Bank tanah di Indonesia dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (PP No. 64 Tahun 2021) (Rahmat Ramadhani, 2022).

Definisi badan bank tanah berdasarkan ketentuan umum Pasal 1 angka 1 PP No. 64 Tahun 2021, yaitu; "Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah". Bank tanah berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PP No. 64 Tahun 2021 pada prinsipnya merupakan bank tanah publik. Terlihat dari esensi yuridis dalam definisi bank tanah sebagai disebutkan di atas yaitu "badan khusus (*sui generis*) diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah".

Untuk memperkuat keberadaan badan bank tanah di Indonesia berdasarkan PP No. 64 Tahun 2021 tersebut, kemudian diterbitkan Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Perpes No. 113 Tahun 2021) sebagai peraturan pelaksananya. Selain itu, keberadaan bank tanah sebagai badan hukum dalam tataran aplikatif juga berelevansi dengan regulasi lainnya yang berkaitan dengan perihal pertanahan seperti; Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 berkaitan dengan pengadaan tanah untuk bidang-bidang tanah yang sudah diberikan izin lokasinya, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang serta Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2023 tentang Percepatan Reforma Agraria.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021 bank tanah mempunyai fungsi: perencanaan; perolehan tanah; pengadaan tanah; pengelolaan tanah; pemanfaatan tanah; dan pendistribusian tanah. Dalam melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud bank tanah mempunyai tugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat (2) PP No. 64 Tahun 2021, dengan uraian sebagai berikut:

1. Melakukan perencanaan kegiatan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan. Tugas perencanaan yang wajib dilaksanakan oleh bank tanah berdasarkan Pasal 5 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021, meliputi: rencana jangka panjang; rencana jangka menengah; dan rencana tahunan. Selanjutnya, Pasal 5 ayat (2), (3) dan (4) PP No.64 Tahun 2021 mengatur bahwa rencana jangka panjang yang dilakukan bank tanah merupakan perencanaan kegiatan untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun sedangkan rencana jangka menengah untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan rencana tahunan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun. Penyusunan perencanaan bank tanah sebagaimana dimaksud di atas, harus didasarkan pada rencana pembangunan jangka menengah nasional dan rencana tata ruang, dan ditetapkan oleh kepala badan pelaksana bank tanah setelah mendapat persetujuan dari komite. Ketentuan dimaksud ditegaskan dalam Pasal Pasal 5 ayat (4) dan (5) PP No.64 Tahun 2021.
2. Melakukan perolehan tanah yang bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain. Tugas perolehan tanah yang diemban oleh bank tanah menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 64 Tahun 2021 adalah perolah tanah yang berasal dari; tanah hasil penetapan pemerintah, yaitu tanah-tanah

negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 PP No. 64 Tahun 2021, meliputi: tanah bekas hak; kawasan dan 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; dan tanah yang tidak ada penguasaan diatasnya.

3. Melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Tugas pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh bank tanah dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung merujuk Pasal 9 PP No. 64 Tahun 2021 dilaksanakan melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung.
4. Melakukan pengelolaan tanah dari kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan, dan pengendalian tanah.
5. Melakukan pemanfaatan tanah melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain. Tugas ini kemudian dijabarkan pada Pasal 14 PP No. 64 Tahun 2021 yaitu dilakukan melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain dapat berbentuk: jual beli; sewa; kerja sama usaha; hibah; tukar menukar; dan bentuk lain yang disepakati dengan pihak lain. Dalam melaksanakan pemanfaatan tanah, bank tanah tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan asas prioritas.
6. Melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah. Tugas ini kemudian diatur dalam Pasal 15 PP No. 64 Tahun 2021 berupa kegiatan penyediaan dan pembagian tanah yang ditujukan paling sedikit untuk: kementerian/lembaga; pemerintah daerah; organisasi sosial dan keagamaan; dan/atau masyarakat yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

2. Urgensi Regulasi Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Bank Tanah

Kewenangan bank tanah berdasarkan ketentuan Pasal 23 PP No. 64 Tahun 2021 adalah:

1. Melakukan penyusunan rencana induk. Selanjutnya pada Pasal 24 PP No. 64 Tahun 2021 menyatakan penyusunan rencana induk dimaksud merupakan perencanaan kawasan bank tanah. Rencana induk merupakan dasar pemanfaatan kawasan bank tanah yang ditetapkan oleh kepala badan pelaksana.
2. Membantu memberikan kemudahan berusaha/persetujuan. Selanjutnya menurut Pasal 25 PP No. 64 Tahun 2021 bank tanah juga berwenang untuk memberikan bantuan di bidang pertanahan dan tata ruang.
3. Melakukan pengadaan tanah. Bank tanah selain memiliki fungsi dan tugas menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum juga miliki kewenangan melakukan pengadaan tanah.
4. Menentukan tarif pelayanan. Berdasarkan ketentuan Pasal 26 PP No. 64 Tahun 2021, tarif pelayanan merupakan tarif pemanfaatan tanah dalam bentuk sewa, sewa beli, jual beli, dan bentuk lainnya. Formulasi tarif pemanfaatan tanah ditetapkan oleh komite berdasarkan usulan kepala

badan pelaksana dengan besaran tarif dalam pemanfaatan tanah ditetapkan oleh kepala badan pelaksana. Selanjutnya kepala badan pelaksana dapat memberikan besaran tarif, jangka waktu, dan tata cara pembayaran yang kompetitif. Bank Tanah dapat menerima pembayaran dalam bentuk penyertaan modal sementara pada pihak lain yang melakukan kerja sama pemanfaatan tanah.

Struktur kelembagaan bank tanah berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021 adalah: Komite, Dewan Pengawas dan Dewan Pelaksana. Menurut Pasal 31 ayat (2) s.d ayat (5) PP No 64 Tahun 2021 menyebutkan bahwa; komite memiliki tugas menetapkan kebijakan strategis bank tanah, dewan pengawas dan badan pelaksana merupakan organ bank tanah, dewan pengawas bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada badan pelaksana dalam menjalankan kegiatan penyelenggaraan bank tanah, dan badan pelaksana bertanggungjawab atas penyelenggaraan bank tanah untuk kepentingan dan tujuan bank tanah, serta mewakili bank tanah baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Unsur komite berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No. 64 Tahun 2021 terdiri dari: menteri sebagai ketua merangkap anggota; menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan sebagai anggota; menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakryat sebagai anggota; dan/atau menteri/kepala lembaga lainnya yang ditunjuk oleh presiden sebagai anggota. Ketua dan anggota komite ditetapkan dengan keputusan presiden berdasarkan usulan menteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah (Perpres No. 113 Tahun 2021) tugas komite adalah menetapkan kebijakan strategis bank tanah dengan kewenangan:

1. menetapkan jumlah deputi badan pelaksana;
2. mengangkat dan memberhentikan kepala dan deputi badan pelaksana;
3. memberikan persetujuan dan mengesahkan rencana jangka panjang, rencana jangka menengah, dan rencana kerja dan anggaran tahunan bank tanah;
4. menerima dan mengevaluasi laporan pertanggungjawaban dan kinerja dari dewan pengawas dan badan pelaksana;
5. mengesahkan laporan tahunan dan kinerja dari dewan pengawas dan badan pelaksana;
6. menyampaikan laporan tahunan dan kinerja dewan pengawas dan badan pelaksana kepada presiden;
7. mengusulkan penambahan modal bank tanah kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
8. memberikan persetujuan dalam pembentukan badan usaha atau badan hukum dalam mendukung kegiatan pengembangan bank tanah;
9. memberikan persetujuan terhadap pinjaman dalam rangka pembiayaan peningkatan kapasitas pengelolaan aset bank tanah yang dituangkan dalam rencana kerja dan anggaran tahunan;

10. memberikan persetujuan terhadap kebijakan dan/atau peraturan kepala badan pelaksana yang berdampak signifikan terhadap pengembangan bank tanah;
11. menetapkan formulasi tarif pemanfaatan tanah berdasarkan usulan badan pelaksana; dan
12. menetapkan peraturan komite.

Dewan pengawas berdasarkan ketentuan Pasal 33 PP No. 64 Tahun 2021 ditetapkan dengan keputusan presiden berjumlah paling banyak 7 (tujuh) orang, dengan 1 (satu) orang sebagai ketua merangkap anggota, komposisinya terdiri dari 4 (empat) orang yang berasal dari unsur profesional dan 3 (tiga) orang yang dipilih oleh pemerintah pusat. Untuk diangkat menjadi anggota dewan pengawas menurut ketentuan Pasal 10 Perpres No. 113 Tahun 2021 harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia;
2. setia pada Pancasila, Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. sehat jasmani dan rohani;
4. berusia paling tinggi 65 (enam puluh lima) tahun pada saat pengangkatan pertama;
5. tidak pernah dipidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana kejahatan yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
6. tidak pernah dinyatakan pailit atau menjadi pengurus pada suatu badan hukum yang pernah atau sedang dinyatakan pailit karena kesalahan yang bersangkutan;
7. tidak menjadi anggota atau pengurus partai politik;
8. mempunyai kualifikasi pendidikan paling rendah strata satu (S-1) atau yang sederajat; dan
9. memiliki kompetensi, keahlian, dan pengalaman yang relevan sesuai bidangnya.

Dalam menjalankan tugas dan kewenangan tersebut, badan pelaksana dapat melakukan kerja sama dengan kementerian/lembaga, pemerintah daerah, lembaga negara, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum milik negara, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi, dan/atau pihak lain yang sah. Kedudukan bank tanah menurut ketentuan Pasal 2 Perpres No. 113 Tahun 2021 adalah berkedudukan di Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia. Bank Tanah dapat mempunyai kantor perwakilan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pelaksana.

KESIMPULAN DAN SARAN

Urgenasi regulasi Bank Tanah sebagai lembaga penyedia tanah dituangkan dalam ketentuan Pasal 126 Ayat (1) & (2) UUCK jo. Pasal 16 PP No. 64 tahun 2021, salah satunya adalah untuk reforma agraria sebesar 30%. Berdasarkan hasil analisis, perosentase penyediaan tanah dimaksud terlalu kecil dibandingkan dengan

kepentingan investasi dan melanggar amanah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 agar tanah untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam bentuk konkrit tanah yang berkeadilan dan mensejahterakan sebagai tujuan utama reforma agraria. Penyediaan tanah yang demikian dinilai juga bertolak belakang dengan teori negara hukum kesejahteraan yang menghendaki setiap aturan sebagai pedoman negara untuk menciptakan kesejahteraan rakyat.

REFERENSI

Gunawan Wiradi. (2009). *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir* (Revisi). Insist Press, KPA dan Pustaka Pelajar.

Muchtar Wahid. (2008). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*. Republika.

Muhammad Ilham Arisaputra. (2015). *Reforma Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

Rahmat Ramadhani. (2022). *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. UMSU Press.

Supriadi. (2025). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika.