**BANK TANAH DALAM MEWUJUDKAN PENGELOLAAN ASET TANAH YANG ADIL DALAM PENGEMBANGAN PEREKONOMIAN INDONESIA**

Moh. Asep Suharna[[1]](#footnote-1)

NPM. 2090300038

Email: asepsuharna68@gmail.com

**Abstrak**

Pengelolaan tanah di Indonesia masih menghadapi masalah ketimpangan penguasaan dan akses yang berdampak pada ketidakmerataan ekonomi. Untuk menjawab tantangan tersebut, pemerintah membentuk Bank Tanah sebagai lembaga yang bertugas mengelola dan mendistribusikan tanah bagi kepentingan pembangunan. Namun, masih muncul pertanyaan apakah kebijakan ini telah mencerminkan prinsip keadilan dalam pengelolaan tanah dan benar-benar mendukung pengembangan perekonomian yang merata. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis urgensi pembentukan Bank Tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, mengungkap dan menganalisis fungsi Bank Tanah dalam Pengembangan investasi di Indonesia, dan menemukan konsep Bank Tanah dalam mewujudkan pengelolaan aset tanah yang adil dalam pengembangan perekonomian Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis-empiris, merupakan metode yang mengkaji hukum dan realitas sosial guna menemukan fakta dan solusi atas masalah hukum. Adapun dalam tulisan ini, penulis menyimpulkan bahwa : *Pertama*, Urgensi pembentukan Bank Tanah sebagai intrumen negara untuk mengelola tanah secara secara adil, efisien, dan berkelanjutan. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi tantangan, seperti potensi penyalahgunaan wewenang, lemahnya perlindungan bagi masyarakat adat, dan kurangnya pengawasan. *Kedua*, Bank Tanah berfungsi sebagai instrumen strategis untuk menjamin ketersediaan tanah yang legal, adil, dan terencana bagi pembangunan. Namun, efektivitasnya bergantung pada kepastian hukum, tata kelola profesional, dan orientasi pada keadilan sosial, bukan semata logika pasar. *Ketiga*, Konsep Bank Tanah publik yang berbasis pada prinsip keadilan sosial dan pelayanan publik menjadi pilihan yang relevan dalam konteks Indonesia. Model ini menekankan peran negara dalam memastikan distribusi tanah yang merata, transparan, serta berpihak pada kepentingan masyarakat dan pembangunan berkelanjutan. Namun, efektivitasnya sangat bergantung pada desain kelembagaan yang akuntabel, sinergi lintas sektor, serta pengawasan partisipatif dari masyarakat.

Kata Kunci : *Bank Tanah, Pengelolaan Tanah, dan Keadilan Sosial*

Abstract

*Land management in Indonesia still faces issues of unequal control and access, which impact economic inequality. To address this challenge, the government established a Land Bank as an institution tasked with managing and distributing land for development purposes. However, questions remain as to whether this policy reflects the principles of justice in land management and truly supports equitable economic development. The objectives of this study are to describe and analyze the urgency of establishing a Land Bank within the Indonesian land legal system, to uncover and analyze the function of a Land Bank in investment development in Indonesia, and to identify the concept of a Land Bank in realizing equitable land asset management for Indonesia's economic development.*

*The research method used is juridical-empirical research, which examines law and social reality to find facts and solutions to legal problems. In this paper, the author concludes that: First, the establishment of a Land Bank is urgently needed as a state instrument for managing land fairly, efficiently, and sustainably. However, its implementation still faces challenges, such as the potential for abuse of authority, weak protection for indigenous communities, and a lack of oversight. Second, the Land Bank functions as a strategic instrument to ensure the availability of legal, fair, and planned land for development. However, its effectiveness depends on legal certainty, professional governance, and an orientation toward social justice, not simply market logic. Third, the concept of a public Land Bank based on the principles of social justice and public service is a relevant option in the Indonesian context. This model emphasizes the role of the state in ensuring equitable, transparent land distribution, and supports community interests and sustainable development. However, its effectiveness depends heavily on accountable institutional design, cross-sector synergy, and participatory community oversight.*

*Keywords: Land Bank, Land Management, and Social Justice*

Abstrak

Pangaturanan taneuh di Indonésia masih kénéh nyanghareupan masalah kateusaruaan dina ngawasaan jeung aksés kana taneuh, nu boga pangaruh kana kateusaruaan ékonomi. Pikeun ngajawab tangtangan éta, pamaréntah ngadegkeun Bank Taneuh minangka lembaga nu boga tugas pikeun ngatur jeung nyebarkeun taneuh pikeun kapentingan pembangunan. Tapi, masih aya patanyaan naha kawijakan ieu geus ngagambarkeun prinsip kaadilan dina pangaturanan taneuh jeung bener-bener ngadukung kana ngembangkeun ékonomi anu merata.

Tujuan panalungtikan ieu nya éta pikeun ngajelaskeun jeung nganalisis kumaha pentingna ngadegkeun Bank Taneuh dina sistem hukum pertanahan di Indonésia, pikeun ngungkab jeung nganalisis fungsi Bank Taneuh dina ngamekarkeun investasi di Indonésia, jeung pikeun manggihan konsép Bank Taneuh pikeun ngawujudkeun pangaturanan aset taneuh anu adil dina ngamekarkeun ékonomi di Indonésia.

Métode panalungtikan anu dipaké nyaéta panalungtikan yuridis-empiris, nyaéta métode anu nalungtik hukum jeung kanyataan sosial pikeun manggihan fakta jeung solusi tina masalah hukum. Dina ieu tulisan, panulis nyimpulkeun yén: Kahiji, pentingna ngadegkeun Bank Taneuh minangka instrumén nagara pikeun ngatur taneuh sacara adil, éfisién, jeung sustainable (langgeng). Tapi dina palaksanaanana masih kénéh loba tangtangan, saperti potensi penyalahgunaan kawenangan, lemahna perlindungan ka masarakat adat, jeung kurangna pangawasan. Kadua, Bank Taneuh boga fungsi minangka instrumén strategis pikeun ngajamin kasadiaan taneuh anu légal, adil, jeung dirarancang pikeun pembangunan. Tapi, efektivitasna gumantung kana kapastian hukum, tata kelola anu profésional, jeung orientasi kana kaadilan sosial, lain ngan saukur logika pasar. Katilu, konsép Bank Taneuh publik nu dumasar kana prinsip kaadilan sosial jeung palayanan publik téh jadi pilihan nu relevan dina kontéks Indonésia. Modél ieu nekenkeun peran nagara pikeun ngajamin distribusi taneuh nu merata, transparan, jeung ngadukung kapentingan masarakat jeung pembangunan nu sustainable. Tapi efektivitasna kacida gumantungna kana desain lembaga nu akuntabel, sinergi lintas sektor, jeung pangawasan partisipatif ti masarakat.

Kecap Konci: Bank Taneuh, Pangaturanan Taneuh, jeung Kaadilan Sosial

1. **Pendahuluan**

Masalah penguasaan, pemanfaatan, dan distribusi tanah di Indonesia telah lama menjadi sumber ketimpangan sosial dan hambatan pembangunan. Salah satu permasalahan mendasar yang dihadapi adalah ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah. Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA) mencatat bahwa 68 persen dari seluruh daratan di Indonesia saat ini dikuasai oleh hanya satu persen kelompok pengusaha dan badan korporasi besar. Sementara itu, 99 persen masyarakat lainnya harus berebut sisa lahan yang ada. Ketimpangan ini tidak hanya terjadi di Pulau Jawa, tetapi juga mulai terlihat di berbagai wilayah di luar Jawa. Situasi semakin memburuk akibat ekspansi bisnis dan pembangunan skala besar, seperti perkebunan sawit, hutan tanaman industri, pertambangan dan proyek infrastruktur. Sementara lebih dari 17 juta keluarga petani hanya memiliki lahan kurang dari setengah hektar.[[2]](#footnote-2) Artinya telah terjadi penambahan kurang lebih 2,62 juta keluarga petani gurem. [[3]](#footnote-3) Ketimpangan ini diperparah oleh praktik spekulasi tanah yang menyebabkan harga tanah meningkat tajam, terutama di kawasan perkotaan dan daerah dengan potensi investasi tinggi.

Konflik agraria di Indonesia merupakan persoalan struktural yang hingga kini belum terselesaikan secara tuntas. Akar dari konflik ini terletak pada ketimpangan penguasaan tanah, lemahnya perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat dan petani kecil, serta kebijakan pembangunan yang seringkali mengabaikan prinsip keadilan agraria.[[4]](#footnote-4) Meningkatnya konflik agraria di Indonesia disebabkan karena semakin derasnya penetrasi kapitalisme di sektor agraria dan semakin sulitnya rakyat mengakses sumber-sumber agraria, sehingga menyebabkan terjadinya ketimpangan kepemilikan tanah, akses rakyat terhadap tanah semakin sempit sebaliknya pemodal aksesnya terbuka lebar. Tampaknya narasi pengelolaan sumber-sumber agraria di Indonesia, perumusan kebijakannya lebih memberi peluang bagi proses menuju konsentrasi tanah pada satu kekuatan modal. Selain itu, keberadaan proyek-proyek strategis nasional dan ekspansi korporasi di sektor perkebunan, kehutanan, dan pertambangan seringkali menjadi pemicu baru konflik lahan.[[5]](#footnote-5) Sepanjang 2024, KPA mencatat sedikitnya terjadi 295 letusan konflik agraria yang terjadi di semua sektor. Letusan konflik tersebut terjadi di atas tanah seluas tepatnya 1.113.577,47 hektar, dan berdampak pada 67.436 keluarga yang tersebar di 349 desa.[[6]](#footnote-6) Secara historis, sejak periode 2015-2022 terjadi lebih dari 2.710 kasus konflik agraria dengan total luas lahan sekitar 5,8 juta hektare yang terkena dampak serta melibatkan sekitar 1,7 juta keluarga.[[7]](#footnote-7)

Fakta empiris tersebut, mencerminkan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh korporasi, proyek strategis nasional, serta badan usaha negara telah menimbulkan ketimpangan signifikan yang mengabaikan dimensi keadilan sosial dan akses tanah yang adil bagi masyarakat. Kondisi demikian mencerminkan kegagalan sistem pertanahan dalam menjamin keadilan sosial dan tata kelola agraria yang inklusif.

Terkait dengan pembangunan, khususnya pembangunan infrastruktur, tentu tidak terlepas dari persoalan tanah, karena hampir di setiap kegiatan usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarananya. Kegiatan pembangunan tersebut baru dapat dilakukan jika tanah sebagai tempat untuk menyelenggarakan kegiatan pembangunan tersebut telah tersedia. Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah membawa dampak semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur, terutama di daerah-daerah strategis.[[8]](#footnote-8)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, belum berhasil menjadi solusi atas permasalahan pengadaan dan penyediaan tanah,

Ketiadaan lembaga yang secara khusus bertugas mengelola tanah negara dan menyediakan tanah secara terencana dan sistematis menjadi salah satu akar persoalan yang belum tertangani secara efektif. Dalam konteks inilah, kebutuhan akan suatu mekanisme kelembagaan yang mampu mengelola tanah secara profesional, transparan, dan berkelanjutan menjadi semakin mendesak. Lembaga tersebut diharapkan dapat menjamin tersedianya tanah bagi kepentingan umum, pembangunan nasional, reforma agraria, serta penyediaan lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Sebagai respons terhadap dinamika ini, pemerintah menetapkan Undang‑Undang 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 dan Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang pembentukan Bank Tanah sebagai instrumen legal untuk mengakumulasi, menata, serta mendistribusikan tanah negara secara lebih strategis dan kontekstual.

Berbagai penelitian telah dilakukan, diantaranya penelitian Maharani Nurdin menekankan pentingnya pembentukan Bank Tanah sebagai mandat konstitusional dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan efektivitas pengadaan tanah oleh negara. Sementara itu, Rafi Danendra dan Dian Aries Mujiburohman berfokus pada peran Bank Tanah sebagai solusi inovatif untuk keberlanjutan pembangunan melalui mekanisme pencadangan dan distribusi tanah. Selanjutnya, penelitian Hadi Arnowo menyoroti aspek implementatif Bank Tanah dalam kerangka perencanaan spasial dan pengendalian pertanahan, namun ketiga penelitian tersebut, belum secara tuntas mengelaborasi konsep normatif-ideal Bank Tanah sebagai instrumen keadilan distributif, belum mengaitkan secara eksplisit fungsi Bank Tanah dengan teori keadilan Pancasila dan teori negara kesejahteraan, serta belum menawarkan model kelembagaan yang operasional dan berbasis keadilan sosial yang dapat diterapkan secara konkret dalam konteks pembangunan ekonomi nasional. Oleh karena itu, masih terdapat kesenjangan dalam hal konseptualisasi dan operasionalisasi Bank Tanah sebagai instrumen hukum dan kebijakan yang tidak hanya administratif, melainkan juga berdimensi keadilan substantif dan transformasi sosial, yang dalam penelitian ini coba ditawarkan melalui pemodelan Bank Tanah Publik berbasis prinsip keadilan sosial.

Sekalipun secara yuridis pembentukan Bank Tanah telah diatur, namun secara konseptual dan normatif, masih diperlukan pengkajian mendalam mengenai urgensi pembentukannya dalam kaitannya dengan Sistem Hukum Pertanahan Indonesia yang didasarkan pada UUPA, yang mengandung asas keadilan sosial, fungsi sosial tanah, dan penguasaan negara. Selain itu, peran strategis Bank Tanah dalam mendukung iklim investasi yang sehat dan berkelanjutan juga perlu dianalisis, mengingat investasi menjadi pilar penting dalam pembangunan ekonomi nasional. Lebih jauh, yang tak kalah penting adalah konsep Bank Tanah yang diorientasikan untuk mewujudkan pengelolaan tanah yang adil, tidak semata-mata untuk efisiensi pasar, tetapi juga untuk menjamin hak atas tanah bagi masyarakat kecil, mengurangi ketimpangan agraria, dan mendorong pemerataan ekonomi. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada tiga hal utama, yaitu urgensi pembentukan Bank Tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, fungsi Bank Tanah dalam pengembangan investasi, serta konsep Bank Tanah dalam mewujudkan pengelolaan tanah yang adil untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional.

1. **Metode**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian *hukum normatif-empiris*, yang merupakan metode penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.[[9]](#footnote-9) Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan,[[10]](#footnote-10) dan pendekatan perbandingan hukum.[[11]](#footnote-11) Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif-analitis*, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.[[12]](#footnote-12) Dalam penelitian ini, penulis menggunakan 2 (dua) tahap penelitian, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan **(***field research***).** Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah studi dokumen atau kepustakaan, wawancara (*interview*). Alat pengumpulan data dilakukan melalui 2 (dua) pendekatan utama, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan. Untuk mendukung pendekatan normatif, pengumpulan data dilakukan melalui telaah terhadap bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta doktrin yang relevan. Bahan hukum sekunder berupa jurnal, buku teks, dan hasil penelitian sebelumnya juga dianalisis secara sistematis untuk memperkuat argumentasi hukum. Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dianalisis menggunakan metode *analisis normatif kualitatif*, yaitu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut logis, tidak tumpang tindih dan efektif, kemudian dilakukan pembahasan.

1. **Analisis**
	* + 1. **Urgensi Pembentukan Bank Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional**

Ketimpangan penguasaan tanah di Indonesia tergolong sangat tinggi dan menjadi tantangan utama bagi sistem hukum pertanahan nasional. Menurut data dari Kementerian ATR/BPN (2019) yang dikutip oleh VOI, nilai koefisien Gini penguasaan tanah berkisar antara 0,50-0,72, dengan satu persen populasi terkaya menguasai 59 persen tanah nasional, sementara 99 persen sisanya hanya menguasai 41 persen.[[13]](#footnote-13) Kondisi ini masuk kategori ketimpangan tinggi menurut standar World Bank. Ketimpangan ini memiliki akar historis yang berasal dari masa kolonial, ketika struktur agraria kolonial Belanda memperkuat dominasi penguasaan tanah oleh kelompok elite. Ketimpangan tersebut mengakibatkan meningkatnya jumlah petani tanpa tanah (*landless*), marjinalisasi sosial-ekonomi kelompok rentan, serta munculnya konflik agraria struktural. Fenomena ini menegaskan bahwa tanpa reformasi kebijakan redistributif seperti pembentukan Bank Tanah, ketimpangan penguasaan tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia akan sulit diatasi secara berkelanjutan.

Konflik agraria di Indonesia terus meningkat dan mencerminkan kesenjangan struktural dalam sistem penguasaan tanah. Menurut monitoring Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), sepanjang tahun 2023 tercatat 241 kasus konflik agraria yang melibatkan 638.188 hektare lahan dan berdampak pada 135.608 rumah tangga, termasuk 608 korban kekerasan dari pembela hak agraria.[[14]](#footnote-14) Mayoritas konflik dipicu oleh perluasan lahan Perkebunan, terutama sawit, yang mendominasi sekitar 67 % dari total kasus pada 2024, serta oleh proyek infrastruktur PSN (Pembangunan Strategis Nasional) yang seringkali mempersempit ruang masyarakat lokal atas tanah mereka.[[15]](#footnote-15) Fenomena ini menunjukkan kegagalan negara memediasi konflik berbasis lahan sebagai sumber daya publik dan kebutuhan sosial, bukan hanya sebagai komodifikasi ekonomi. Tanpa reformasi kelembagaan seperti pembentukan Bank Tanah, yang bertujuan menyeimbangkan fungsi pertanahan negara sebagai pengelola dan pelindung hak rakyat, konflik agraria nasional diperkirakan akan terus meningkat dan menimbulkan ketidakpastian hukum yang berlarut.

Selain itu, kondisi *backlog* perumahan di Indonesia masih menjadi persoalan serius dalam pembangunan nasional. Berdasarkan data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) 2023 yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri mencapai sekitar 9,9 juta unit.[[16]](#footnote-16) Sementara itu, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) memperkirakan bahwa jumlah rumah tidak layak huni (RTLH) juga mencapai angka yang signifikan, yakni sekitar 26 juta unit, yang turut memperburuk situasi backlog hunian layak.[[17]](#footnote-17) Permasalahan ini diperparah oleh tingginya laju urbanisasi, meningkatnya jumlah keluarga baru, serta keterbatasan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap perumahan formal. Oleh karena itu, backlog perumahan tidak hanya menjadi indikator krisis ketersediaan hunian, tetapi juga mencerminkan ketimpangan sosial dan kegagalan distribusi hasil pembangunan yang berkeadilan.

Keterbatasan lahan merupakan salah satu hambatan utama dalam pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (PSN) di Indonesia, khususnya di wilayah padat penduduk seperti Pulau Jawa. Lahan yang terbatas dan harga tanah yang tinggi menyebabkan pemerintah sering mengalami kesulitan dalam proses pembebasan lahan untuk proyek infrastruktur strategis, seperti jalan tol, pelabuhan, dan kawasan industri. Menurut laporan resmi dari Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP), hingga tahun 2022 terdapat lebih dari 30 proyek PSN yang terhambat akibat sengketa atau keterlambatan pembebasan lahan, terutama di daerah perkotaan dan wilayah dengan konflik agraria.[[18]](#footnote-18) Hal ini diperparah oleh keterbatasan ketersediaan tanah, lemahnya tata kelola pertanahan, dan tumpang tindih klaim kepemilikan lahan. Dalam konteks ini, keterbatasan lahan tidak hanya menghambat percepatan pembangunan infrastruktur, tetapi juga menunjukkan perlunya reformasi agraria dan tata ruang yang inklusif untuk menjamin keadilan dan efisiensi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan publik. Oleh karena itu, penyediaan lahan untuk PSN memerlukan integrasi kebijakan antara pemerintah pusat, daerah, serta lembaga pertanahan agar pembangunan tidak hanya cepat, tetapi juga adil dan berkelanjutan.

Di samping itu, sekalipun Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki otoritas yang luas dalam hal pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah, karakter kelembagaannya cenderung administratif. Sementara itu, peran manajerial strategis, seperti dalam aspek perencanaan, pendistribusian, dan pengelolaan aset tanah milik negara, belum dijalankan secara optimal dan belum tercermin secara nyata dalam struktur kelembagaan yang ada. Institusi pertanahan idealnya adalah *living institution* yang adaptif, mampu mengembangkan tugas negara kepada masyarakat, termasuk aspek keadilan dan kesejahteraan rakyat, bukan hanya administratif.[[19]](#footnote-19) Jika tidak terjadi rekonstruksi kelembagaan, maka instrumen pengelolaan seperti BPN akan terus gagal menjembatani ketimpangan struktural agraria dan resolusi konflik lahan yang berlarut. Dengan kewenangan terbatas pada administrasi, BPN gagal menjalankan fungsi *land manager,* termasuk dalam penyelesaian konflik agraria, pengelolaan lahan terlantar, dan perencanaan penggunaan tanah strategis, sehingga menjelaskan urgensi pembentukan Bank Tanah sebagai lembaga manajerial pertanahan yang lebih responsif terhadap tantangan struktural agraria di Indonesia.

Pembentukan Bank Tanah penting karena memperkuat peran negara sebagai *land manager*, bukan sekadar administrator pertanahan, demi menjamin pengelolaan tanah nasional yang strategis, terencana, dan berkeadilan. Menurut Sugoto dkk., Bank Tanah merupakan satu-satunya lembaga negara yang kompeten untuk mengelola penyediaan tanah bagi Pembangunan, khususnya proyek kepentingan umum, karena BPN terbatas hanya bertindak sebagai fasilitator administratif dan tidak memiliki kewenangan manajerial pengadaan dan distribusi aset tanah negara.[[20]](#footnote-20) Selain itu, Satrianty & Maulisa menyatakan bahwa fungsi *land management* mencakup analisis strategis, penetapan kebijakan, dan pengelolaan aset sesuai kepentingan masyarakat, sebagai implementasi dari hak penguasaan negara atas tanah (Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA).[[21]](#footnote-21) Dengan demikian, Bank Tanah sebagai *land manager* mampu menyusun blueprint pertanahan nasional dan menerapkannya dalam *action plan* terintegrasi dengan koordinasi lintas sektoral dan penegakan hukum agraria.

Badan Bank Tanah menurut PP Badan Bank Tanah disebut sebagai sui generis/badan khusus yang mengelola tanah dengan fungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Bank tanah merupakan badan usaha yang tidak mencari keuntungan tetapi lebih bersifat pengelola pertanahan dari segi pengendalian harga tanah dan mendukung pelaksanaan Tata Ruang.

Pengalaman di negara-negara maju, menunjukkan bahwa keberadaan Bank Tanah yang dikelola secara transparan dan berbasis kepentingan publik mampu memperkuat sistem pertanahan serta mendukung pertumbuhan ekonomi dan keadilan sosial secara bersamaan. Praktik Bank Tanah di Perancis, Belanda, dan Amerika Serikat menunjukkan bahwa lembaga ini berperan krusial dalam mengatasi ketimpangan penguasaan tanah, mencegah spekulasi, dan mendukung pembangunan berkelanjutan. Di Perancis, Bank Tanah digunakan untuk menyediakan cadangan tanah guna mengendalikan harga dan mendukung proyek perumahan serta revitalisasi kota. Di Belanda, Bank Tanah dikembangkan dalam kerangka perencanaan tata ruang nasional yang terintegrasi, dengan kolaborasi erat antara pemerintah pusat dan daerah untuk tujuan redistribusi lahan secara berkeadilan. Sementara di Amerika Serikat, *Land Bank Authority* efektif mengelola properti terlantar dan mendistribusikan kembali aset tanah untuk kepentingan publik, khususnya perumahan terjangkau dan pengembangan ekonomi lokal.

Dari ketiga negara tersebut, Indonesia dapat mengambil pelajaran penting, yaitu: 1) Perlunya penguatan kelembagaan Bank Tanah sebagai aktor utama dalam perencanaan dan pengendalian penggunaan tanah; 2) Pentingnya kolaborasi antara pusat dan daerah dalam pengelolaan tanah; 3) Kebutuhan sistem data dan informasi tanah yang transparan dan berbasis digital; serta 4) Komitmen kuat untuk menjadikan Bank Tanah sebagai alat pemerataan, bukan sekadar instrumen pasar. Dengan mengadaptasi prinsip-prinsip tata kelola yang baik dari praktik internasional, Bank Tanah di Indonesia berpotensi menjadi instrumen strategis dalam pelaksanaan reforma agraria dan penyediaan tanah untuk pembangunan nasional secara adil, efisien, dan berkelanjutan.

* + - 1. **Fungsi Bank Tanah dalam Pengembangan Investasi di Indonesia**

Pembangunan tentu sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Di sisi lain, warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat permukiman dan tempat mata pencaharian.[[22]](#footnote-22) Oleh karenanya sangat penting sebelum dilakukan pembangunan seyogyanya sudah harus tersedia tanahnya. Intensitas kebutuhan pembangunan yang semakin meningkat serta kondisi semakin terbatasnya ketersediaan tanah tersebut, secara simultan berakibat pada semakin sulitnya optimalisasi pemanfaatan penggunaan tanah, khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang mengakibatkan terjadinya pertentangan kepentingan antar pihak atas sebidang tanah yang sama.[[23]](#footnote-23) Permasalahan yang paling sering terjadi adalah ketika pemerintah hendak memulai suatu pembangunan, lahan yang dikehendaki tidak atau belum tersedia. Akibat praktis yang ditimbulkan adalah pemerintah mengalami kesulitan dalam melakukan proses pengadaan tanah terutama terkait eksekusi pengadaan tanah dan pembiayaannya yang menjadi sangat mahal. Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya proses pengadaan yang berlarut-larut.[[24]](#footnote-24)

Ketimpangan penguasaan tanah, spekulasi harga, dan lambatnya proses pengadaan tanah telah menjadi hambatan struktural yang mengurangi daya tarik investasi di berbagai wilayah. Larasati dan Pratiwi menambahkan bahwa, proses pengadaan tanah kerap mengalami hambatan akibat tumpang tindih klaim hak atas tanah serta minimnya partisipasi masyarakat terdampak dalam proses pengambilan keputusan.[[25]](#footnote-25) Tidak jarang pula, pelaksanaan pengadaan tanah memicu resistensi masyarakat lokal, terutama ketika pengadaan tanah dilakukan tanpa pendekatan persuasif atau keadilan kompensasi. Rachman menekankan bahwa persoalan pengadaan tanah tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga terkait erat dengan struktur agraria yang timpang dan praktik penggusuran atas nama pembangunan yang seringkali mengabaikan hak-hak dasar warga.[[26]](#footnote-26) Bahkan, menurut Sitorus, proyek-proyek pembangunan yang dilakukan dengan pendekatan *top-down* tanpa konsultasi publik yang memadai telah memperbesar ketidakpercayaan terhadap negara dan memperburuk konflik agraria.[[27]](#footnote-27) Oleh karena itu, pengadaan tanah di Indonesia membutuhkan reformasi struktural dan pendekatan partisipatif agar dapat menciptakan keseimbangan antara kepentingan pembangunan nasional dan perlindungan hak masyarakat.

Berdasarkan ketentuan PP Badan Bank Tanah, Bank Tanah memiliki enam fungsi utama yang mendukung penyediaan lahan strategis demi kelancaran investasi dan pembangunan nasional, yaitu 1) Perencanaan tanah (*land planning*) untuk jangka panjang, menengah, dan tahunan; 2) Perolehan & Pengadaan tanah, termasuk tanah hasil penetapan pemerintah dan dari berbagai pihak; 3) Pengelolaan tanah, termasuk pengamanan, pengembangan, dan pengendalian tanah; 4) Pemanfaatan tanah, melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain, dan 5) Pendistribusian tanah kepada lembaga yang ditunjuk

Sumardjono menyebutkan bahwa fungsi bank tanah yaitu sebagai pencadangan tanah, pengamanan tanah, pengendali tanah dan pendistribusian tanah. Berdasarkan fungsi tersebut, Bank Tanah menjadi jawaban untuk penyediaan lahan untuk berbagai kebutuhan Pembangunan. Bank tanah dapat digunakan untuk penyediaan lahan permukiman dan perumahan, Pembangunan perumahan di Kawasan perkotaan serta dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu, Bank Tanah juga merupakan bagian penting dalam pengembangan Kawasan pertanian. Bank Tanah dapat dibentuk di tingkat kota untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat dengan memanfaatkan lahan-lahan yang tidak terbangun dari peruntukan perumahan real estate.[[28]](#footnote-28) Praktek bank tanah memberikan dampak positif bagi manajemen pertanahan nasional di masa mendatang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Tanah memainkan peran penting dalam menyelesaikan isu lingkungan dan tata ruang yang sering menjadi kendala dalam investasi dan pembangunan. Bank Tanah berfungsi sebagai *land warrantee* dan *land purchaser*, yakni menjamin kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang nasional serta mengendalikan penguasaan lahan agar tidak terfragmentasi atau tereksploitasi secara spekulatif.[[29]](#footnote-29) Melalui mekanisme ini, Bank Tanah dapat menghindari konversi lahan yang tidak sesuai, seperti alih fungsi dari lahan pertanian menjadi industri tanpa perencanaan matang, sehingga turut menjaga keberlanjutan lingkungan dan ketahanan ekosistem.

Lembaga ini dirancang untuk bertindak sebagai pengelola tanah negara (*land manager*) yang aktif mengamankan kepastian hukum dan efisiensi fiskal dalam penyediaan lahan untuk investasi dan pembangunan nasional. Dengan posisi sebagai *land manager*, Bank Tanah tidak hanya mempercepat realisasi proyek strategis, tetapi juga memperkuat stabilitas fiskal melalui mekanisme pemanfaatan aset tanah secara terukur, transparan, dan berbasis mandat konstitusional. Contoh konkret terlihat dalam studi di Provinsi Nusa Tenggara Timur, di mana Bank Tanah membantu tata kelola penggunaan lahan terlantar menjadi ruang produktif dan infrastruktur, sekaligus memperhatikan aspek lanskap lingkungan dan ketahanan ruang.[[30]](#footnote-30) Selain itu, Bank Tanah menjadi sarana komplementer terhadap skema pembiayaan inovatif seperti *Land Value Capture* (LVC), yang mendayagunakan peningkatan nilai tanah sebagai akibat adanya pembangunan infrastruktur. Skema tersebut menurut laporan Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian dan ADB berpotensi meningkatkan minat sektor swasta untuk berpartisipasi dalam pendanaan proyek, sambil memperkuat kinerja fiskal daerah dan menciptakan pola pembangunan kawasan yang tertata dengan baik.[[31]](#footnote-31)

Bank Tanah memiliki peran krusial dalam menyelesaikan persoalan kepemilikan dan penguasaan tanah yang selama ini menjadi hambatan utama bagi pembangunan dan investasi. Fungsi *Land Purchaser* dan *Land Distributor* memungkinkan konsolidasi tanah-terlantar dan tanah tak bersertifikat menjadi aset negara yang dikelola secara terpusat. Melalui mekanisme ini, penguasaan tanah yang sebelumnya terfragmentasi atau tidak jelas statusnya bisa disusun ulang sesuai rencana tata ruang nasional, sekaligus memperkecil potensi konflik agraria serta mempercepat proses investasi.[[32]](#footnote-32)

Bank Tanah juga berfungsi sebagai operator yang menjalankan kegiatan konkret, seperti pengadaan, pengelolaan, dan pendistribusian tanah secara nasional terintegrasi, sehingga menyelesaikan masalah tanah telantar dan memastikan ketersediaan lahan untuk proyek publik maupun swasta secara akuntabel.[[33]](#footnote-33) Dampaknya, kolaborasi kelembagaan ini menghadirkan kepastian hukum dan akses yang lebih stabil terhadap lahan proyek bagi investor. Hal ini memungkinkan percepatan implementasi investasi, terutama infrastruktur, sekaligus memperkuat legitimasi kelembagaan pertanahan nasional sebagai ekosistem yang efisien, transparan, dan berorientasi pada keadilan sosial.[[34]](#footnote-34) Dengan demikian, fungsi Bank Tanah dalam konteks pengembangan investasi, yaitu sebagai lembaga yang memfasilitasi penyediaan lahan siap pakai secara legal, strategis, dan efisien, yang selanjutnya mempercepat pelaksanaan investasi infrastruktur nasional serta menciptakan iklim investasi yang stabil, transparan, dan berkeadilan.

Sekalipun Bank Tanah menjadi instrumen penting dalam menciptakan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan pembangunan yang inklusif serta berkelanjutan, terdapat sejumlah hal yang perlu dikritisi. *Pertama*, pengelolaan Bank Tanah berpotensi menimbulkan ketidakadilan agraria apabila distribusi lahan lebih berpihak kepada kepentingan korporasi besar dibandingkan masyarakat kecil, khususnya petani dan komunitas lokal. Hal ini bisa memperparah ketimpangan penguasaan tanah yang sudah menjadi masalah kronis di Indonesia. *Kedua* adalah terkait dengan transparansi dan akuntabilitas. Dalam beberapa kasus, proses pembebasan dan pengelolaan lahan oleh Bank Tanah belum sepenuhnya terbuka, sehingga menimbulkan potensi penyalahgunaan wewenang dan konflik kepentingan, terutama dalam kaitannya dengan proyek investasi besar. Kurangnya partisipasi publik dalam proses perencanaan dan alokasi lahan juga menjadi perhatian.

Secara normatif sebenarnya Bank Tanah bertujuan mempersempit ketimpangan, dengan cara melakukan redistribusi tanah melalui reforma agraria, penyediaan lahan untuk masyarakat miskin, dan pemberdayaan petani kecil dan masyarakat adat. Sebagai contoh Bank Tanah telah menyediakan lahan untuk pembangunan perumahan bagi MBR. Sesuai dengan PP Badan Bank Tanah, Badan Bank Tanah diwajibkan mengalokasikan minimal 30% dari Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang dimilikinya untuk program reforma agraria. Masyarakat yang menjadi subjek reforma agraria, seperti petani kecil dan masyarakat adat, akan diberikan Hak Pakai atas tanah tersebut selama 10 tahun. Apabila lahan tersebut dimanfaatkan dengan baik, mereka berhak memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM).[[35]](#footnote-35) Saat ini, Bank Tanah telah menyediakan lahan untuk reforma agraria di tiga Lokasi, yaitu: Penajam Paser Utara (1.883 Ha), Poso (1.550 Ha), dan Cianjur (203 Ha). Selain itu, Bank Tanah telah menyediakan lahan yang dapat dimanfaatkan untuk program pembangunan tiga juta rumah dan swasembada pangan.[[36]](#footnote-36) Dalam pelaksanaannya, Bank Tanah telah menjalin kerja sama lintas sektor, termasuk dengan Kementerian PUPR, Perumnas, dan PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), untuk memastikan ketersediaan lahan bagi pembangunan rumah MBR.[[37]](#footnote-37) ​ Sebagai contoh, Bank Tanah menyediakan lahan seluas 4,2 hektar di Kendal dan Brebes untuk perumahan MBR.[[38]](#footnote-38)

Sejumlah studi dan laporan dari lembaga swadaya masyarakat (LSM) seperti Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) dan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) menunjukkan bahwa dalam praktiknya, pelaksanaan reforma agraria di Indonesia cenderung lebih banyak menguntungkan investor dibandingkan masyarakat yang seharusnya menjadi penerima manfaat utama.​ Kondisi reforma agraria di Indonesia pada tahun 2025 menunjukkan dinamika yang kompleks, dengan capaian yang belum merata dan tantangan yang signifikan. Meskipun pemerintah telah menetapkan target ambisius melalui Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, implementasinya menghadapi berbagai hambatan. Data dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mencatat peningkatan konflik agraria sebesar 21% pada tahun 2024 dibandingkan tahun sebelumnya, dengan 295 kasus yang mencakup lahan seluas lebih dari 1,1 juta hektar dan berdampak pada lebih dari 67.000 keluarga di 349 desa. [[39]](#footnote-39)

Pemerintah mengklaim telah melaksanakan reforma agraria seluas 14,5 juta hektar dalam satu dekade terakhir. Namun, realisasi redistribusi tanah di kawasan hutan masih menjadi pekerjaan rumah besar, dengan capaian baru sekitar 9,2% dari target 4,1 juta hektar. Dari 851 Lokasi Prioritas Reforma Agraria (LPRA) yang diusulkan KPA sebagai objek-subjek RA bersama organisasi rakyat, hanya 21 LPRA atau 2,46 % yang berhasil diredistribusikan kepada petani dan perempuan di pedesaan. Itu pun hanya berjalan di wilayah konflik agraria eks HGU swasta. Sementara capaian LPRA untuk tipologi BUMN (PTPN, Perhutani/Inhutani) dan HTI, masih tidak beranjak dari angka nol persen. Capaian ini sangat memprihatinkan, sebab pemerintah menjanjikan bahwa setidaknya 50% usulan LPRA oleh KPA bersama organisasi rakyat akan diselesaikan konfliknya dan diredistribusikan tanahnya kepada rakyat yang berhak.[[40]](#footnote-40) WALHI juga menyoroti bahwa kebijakan pemerintah dalam sektor agraria cenderung menguntungkan korporasi besar. Sebagai contoh, pemerintah memberikan subsidi sebesar Rp. 110,03 triliun kepada pengusaha sawit/biodiesel melalui Badan Pengelola Dana Perkebunan Kelapa Sawit (BPDPKS) selama periode 2015-2021. Subsidi ini diberikan meskipun pungutan pajak ekspor sawit tidak masuk ke kas negara, melainkan langsung disalurkan kembali kepada pemilik konsesi perkebunan.[[41]](#footnote-41)​

Kedua laporan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan reforma agraria di Indonesia masih jauh dari cita-cita keadilan sosial. Alih-alih memberdayakan keleompok rentan (petani, masyarakat adat, masyarakat miskin, dan perempuan), kebijakan agraria saat ini justru memperkuat dominasi investor besar atas sumber daya agraria.

Menyimak uraian di atas, menunjukkan adanya disparitas dalam pemanfaatan tanah Bank Tanah. Disparitas pemanfaatan tanah Bank Tanah merujuk pada perbedaan atau ketimpangan dalam distribusi manfaat yang diperoleh dari pengelolaan tanah oleh Bank Tanah antara berbagai kelompok masyarakat atau sektor ekonomi. Dalam konteks penyempurnaan regulasi, memahami disparitas ini sangat penting untuk memastikan bahwa sistem Bank Tanah benar-benar berpihak pada kepentingan masyarakat umum, bukan hanya pada pihak-pihak tertentu, seperti korporasi besar atau pemilik modal. Oleh karena itu, mengidentifikasi disparitas pemanfaaan tanah dapat digunakan untuk merumuskan peraturan yang lebih adil dan terjangkau, serta mengurangi ketimpangan yang ada.

*Pertama*, Disparitas dalam Akses terhadap Tanah. Disparitas dalam akses terhadap tanah di Indonesia merupakan isu struktural yang berakar pada sejarah kolonial dan terus berlanjut hingga era modern. Penguasaan tanah terkonsentrasi pada segelintir orang, terutama kaum pemodal dan pengusaha besar. Fakta bahwa semakin banyak lahan subur yang dialihfungsikan menjadi perumahan maupun kawasan industri. Alihfungsi lahan subur ini tentu berdampak pada usaha swasembada pangan. Tidak mengherankan bila ketahanan pangan nasional sekarang masih bergantung pada impor.[[42]](#footnote-42) *Kedua*, Disparitas dalam Pemanfaatan Tanah untuk Usaha. Disparitas dalam pemanfaatan tanah untuk usaha di Indonesia menunjukkan ketimpangan struktural yang serius antara kelompok usaha besar dan pelaku usaha kecil, terutama petani dan pengusaha mikro. Akses terhadap tanah produktif cenderung didominasi oleh korporasi besar, baik di sektor properti, industri, maupun perkebunan, sementara petani kecil dan usaha rakyat seringkali hanya mengelola lahan sempit tanpa kepastian hukum. Ketimpangan ini tercermin dari data yang menunjukkan bahwa sekitar 56% tanah di Indonesia dikuasai oleh 1% kelompok masyarakat.[[43]](#footnote-43)

*Ketiga*, Disparitas dalam Pemberdayaan Masyarakat Marginal. Disparitas dalam pemberdayaan masyarakat marginal menjadi isu krusial dalam konteks pembangunan inklusif di Indonesia. Meskipun berbagai program pemberdayaan telah dirancang oleh pemerintah dan lembaga donor, kelompok marginal seperti masyarakat adat, petani kecil, buruh informal, dan nelayan sering kali tidak mendapatkan akses yang setara terhadap sumber daya, pelatihan, serta pendampingan ekonomi. Program pemberdayaan seringkali bersifat simbolik dan tidak menyentuh akar struktural ketimpangan, sehingga justru memperkuat ketergantungan masyarakat marginal terhadap negara atau pihak donor.[[44]](#footnote-44) *Keempat*, Disparitas dalam pengelolaan tanah yang berkelanjutan. Pengelolaan tanah yang berkelanjutan di Indonesia seringkali terhambat oleh ketimpangan dalam akses, kontrol, dan distribusi sumber daya tanah. Sementara sebagian besar tanah dikelola oleh perusahaan besar, terutama di sektor agribisnis dan perkebunan, masyarakat kecil, termasuk petani, sering kali mengalami kesulitan dalam mendapatkan akses yang memadai untuk pengelolaan tanah secara berkelanjutan. Ketimpangan ini memperburuk kualitas lingkungan dan memperlebar jurang sosial-ekonomi antara kelompok besar dan masyarakat marginal.

*Kelima*, Disparitas dalam Pengelolaan Sumber Daya Tanah. Disparitas dalam pengelolaan sumber daya tanah di Indonesia mencerminkan ketimpangan struktural dalam akses, pemanfaatan, dan penguasaan tanah antara kelompok masyarakat marginal dan entitas bisnis besar. Masyarakat kecil seperti petani, nelayan, dan masyarakat adat sering kali tidak memiliki akses memadai terhadap tanah produktif dan informasi teknis pengelolaan, sementara perusahaan besar memperoleh hak pengelolaan jangka panjang melalui izin konsesi, seperti Hak Guna Usaha (HGU) atau Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Ketimpangan ini menyebabkan ketidaksetaraan dalam penggunaan sumber daya tanah, baik dari segi manfaat ekonomi maupun dampak lingkungan. *Keenam*, Disparitas dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. Proses penyelesaian seringkali tidak adil dan timpang karena dominasi aktor kuat dalam sistem hukum, keterbatasan akses masyarakat kecil terhadap bantuan hukum, serta minimnya pengakuan terhadap hak-hak komunal dan adat.

Di Belanda, pendekatan *municipal land banking* telah menjadi bagian integral dari sistem perencanaan tata ruang sejak dekade 1950-an. Pemerintah kota secara aktif membeli, mematangkan, dan menjual kembali tanah kepada pengembang dengan kontrol penuh atas penggunaannya. Dengan membeli tanah di dalam wilayah municipal, otoritas negara bagian memastikan bahwa lahan tersedia untuk proyek infrastruktur strategis, tata ruang kota, dan kawasan pertumbuhan ekonomi. Praktik ini terbukti meningkatkan efisiensi implementasi kebijakan publik, memperbesar keterjaminan pasokan lahan untuk investasi publik dan swasta, serta mengurangi spekulasi harga.[[45]](#footnote-45) Menurut Needham, sistem ini memberikan keuntungan ganda, yaitu : 1) Memastikan bahwa pembangunan berlangsung sesuai rencana tata ruang nasional, dan 2) Menciptakan pasar lahan yang stabil dan tidak dikendalikan oleh spekulan.[[46]](#footnote-46)

Sementara itu, di Perancis, meskipun tidak disebut *land bank* persis seperti di Belanda dan AS, lembaga seperti SAFER (Sociétés d’aménagement foncier et d’établissement rural) menjalankan fungsi yang serupa secara pedesaan. SAFER diberikan hak *pre-emption* untuk membeli lahan pertanian yang dijual, guna mendistribusikannya kembali berdasarkan struktur agraria yang mendukung investasi *land‑use,* pertanian berkelanjutan, dan perlindungan lingkungan. Dengan cara ini, SAFER menciptakan cadangan lahan strategis yang stabil untuk pelaku agribisnis dan proyek infrastruktur pedesaan, sekaligus mengendalikan spekulasi pasar.

Fungsi Bank Tanah di Amerika Serikat lebih banyak berkembang sebagai respons terhadap krisis properti dan kawasan terlantar, khususnya di kota-kota industri seperti Detroit, Cleveland, dan Flint. Di AS, *Land Bank Authorities* bertugas mengakuisisi properti yang terbengkalai, tidak terurus, atau hasil sitaan pajak, lalu merevitalisasinya untuk kepentingan publik atau swasta. Alexander menekankan bahwa land bank di Amerika tidak semata-mata untuk kepentingan komersial, melainkan juga untuk tujuan sosial seperti penyediaan perumahan terjangkau, fasilitas umum, ruang terbuka hijau, serta dukungan terhadap kewirausahaan lokal.[[47]](#footnote-47)

Model internasional seperti di Perancis, Belanda, dan Amerika Serikat menunjukkan bahwa keberadaan lembaga bank tanah dapat memperkuat investasi sambil menjaga aspek keadilan dan pengelolaan publik. Dengan melihat praktik tersebut, implikasi bagi Indonesia adalah bahwa Bank Tanah dapat menjadi instrumen efektif untuk menyediakan tanah legal yang siap pakai, mengurangi ketidakpastian hukum, menekan biaya pembebasan lahan, dan mempercepat realisasi investasi dengan tetap memprioritaskan kestabilan sosial dan keadilan distribusi tanah.

* + - 1. **Konsep Bank Tanah dalam Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah yang Adil dalam Pengembangan Perekonomian Indonesia**

Ketimpangan struktur penguasaan tanah di Indonesia telah menjadi akar dari persoalan agraria, sosial, dan ekonomi yang kompleks dan sistemik. Ketimpangan ini terlihat dari konsentrasi kepemilikan tanah oleh segelintir kelompok elit, korporasi, dan negara, sementara sebagian besar petani dan masyarakat adat hanya memiliki akses terbatas atau bahkan tidak memiliki tanah sama sekali. Berdasarkan data Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), sebanyak 56% tanah di Indonesia dikuasai oleh 1% penduduk, menggambarkan kesenjangan yang ekstrem dalam distribusi tanah.[[48]](#footnote-48)

Ketimpangan tersebut tidak hanya memicu konflik agraria, tetapi juga menimbulkan kemiskinan struktural, pengangguran, dan kerentanan sosial-ekonomi di kalangan masyarakat agraris. Selain itu, struktur penguasaan tanah yang timpang memperlemah daya saing sektor pertanian dan mendorong alih fungsi lahan secara masif untuk kepentingan industri ekstraktif dan infrastruktur yang tidak selalu pro-rakyat. Seperti dikemukakan oleh Suryana, struktur agraria yang timpang mencerminkan kegagalan negara dalam melaksanakan reforma agraria sejati yang berkeadilan sosial dan berkelanjutan.[[49]](#footnote-49) Akar persoalan agraria di Indonesia secara historis tidak dapat dilepaskan dari warisan kolonialisme yang menciptakan ketimpangan struktur penguasaan tanah. Pada masa penjajahan, tanah-tanah produktif dikuasai oleh kolonial dan perusahaan asing, sementara rakyat pribumi kehilangan akses terhadap sumber daya agraria. Ketimpangan ini terus berlanjut pascakemerdekaan karena kebijakan pertanahan nasional gagal melakukan redistribusi tanah secara adil. Sebagaimana dikemukakan oleh Lucas dan Warren, sistem hukum pertanahan di Indonesia masih sangat dipengaruhi oleh dualisme hukum warisan kolonial dan adat, yang menciptakan ketidakpastian hukum dan konflik agraria yang berkepanjangan.[[50]](#footnote-50)

Ketimpangan akses dan kepemilikan tanah ini juga diperparah oleh lemahnya implementasi reforma agraria serta dominasi kepentingan korporasi dan negara dalam penguasaan sumber daya agraria. Hal ini mendorong marginalisasi petani kecil dan masyarakat adat, serta memunculkan berbagai konflik agraria di berbagai wilayah.

Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA) menjelaskan bahwa terdapat 68 persen tanah yang seluruh daratan di Indonesia saat ini telah dikuasai oleh satu persen kelompok pengusaha dan badan korporasi skala besar dan sisanya diperebutkan oleh 99 persen masyarakat yang tersisa.[[51]](#footnote-51) Kondisi ketimpangan yang sangat curam ini menyebabkan timbulnya konflik dan sengketa agraria yang seringkali terjadi di berbagai daerah dan tidak pernah terselesaikan, menjadikan masalah tersebut kompleks dan memiliki dimensi yang beragam. Kelompok rentan (petani kecil, masyarakat adar, masyarakat miskin dan perempuan) dan kedudukan hukum lemah seringkali mendapat kesukaran hidup akibat dari pecahnya berbagai konflik agraria yang diakibatkan oleh ketimpangan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

AMAN mencatat bahwa dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir, setidaknya terdapat 301 kasus yang merampas 8,5 juta hektar wilayah adat dan mengkriminalisasi 672 jiwa warga Masyarakat Adat. Secara umum konflik yang terjadi di Masyarakat Adat meliputi sektor perkebunan, kawasan hutan negara, pertambangan, dan pembangunan proyek infrastruktur. Sementara pada tahun 2022, terdapat 19 (sembilan belas) kasus yang terjadi di Komunitas Adat. Adapun kejadian tersebut tidak hanya dialami oleh Masyarakat Adat baik laki-laki, perempuan adat, dan juga pemuda serta pemudi adat yang gigih memperjuangkan hak atas wilayah adatnya. Sementara itu, konflik-konflik tersebut terjadi dan menyangkut wilayah adat seluas hampir 600.000 (enam ratus ribu) hektar.[[52]](#footnote-52)

Dalam upaya menjawab tantangan ketimpangan agraria, dibutuhkan instrumen negara yang efektif untuk menjembatani redistribusi tanah dan percepatan pembangunan ekonomi berbasis keadilan. Program redistribusi tanah sebagai instrumen kunci dalam reforma agraria berperan penting dalam mengubah struktur kepemilikan tanah yang timpang dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat pedesaan.[[53]](#footnote-53)

Konsep Bank Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Cipta Kerja, PP Badan Bank Tanah dan Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah, menempatkan Bank Tanah sebagai badan khusus yang dibentuk pemerintah pusat untuk mengelola tanah dalam rangka mendukung investasi, pembangunan, dan optimalisasi aset negara. Namun, pendekatan yang diambil lebih condong ke *supply-side land policy*, yakni memastikan tanah tersedia bagi kepentingan ekonomi dan investasi, dibanding redistributsi tanah yang berorientasi pada keadilan sosial dan menekankan aspek *legal-formal* dan *efisiensi administratif* dalam pengelolaan tanah nasional. Ciri utama dari konsep positif ini, yaitu : *Pertama*, fokus pada ketersediaan tanah untuk investasi, tercermin dari tujuan pembentukan Bank Tanah untuk sebagaimana tersurat dan tersirat dalam Pasal 2 ayat (2) PP Badan Bank Tanah, bahwa : "menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan". Dalam praktiknya, terlihat dari proses inventarisasi dan penyediaan tanah negara serta tanah terlantar yang kemudian dialokasikan untuk menunjang berbagai proyek strategis nasional (PSN), seperti pengembangan kawasan industri maupun pembangunan infrastruktur jalan tol. Misalnya, Badan Bank Tanah telah mengalokasikan seluas sekitar 4.300 hektar untuk Kawasan Industri Batang, Jawa Tengah (KITB), yang dialokasikan Bank Tanah dan dirancang untuk menjadi kawasan industri modern yang terintegrasi dengan infrastruktur pendukung seperti pelabuhan dan jalan tol.[[54]](#footnote-54)

*Kedua*, yakni kelembagaan dalam bentuk Badan Layanan Umum (BLU), memungkinkan Badan Bank Tanah untuk memiliki fleksibilitas keuangan dan manajerial, termasuk mengelola dana dari APBN maupun hasil optimalisasi aset tanah. Kedudukan sebagai Badan Layanan Umum (BLU) memungkinkan fleksibilitas dalam menjalin kontrak bisnis, menjalin kemitraan investasi, serta memanfaatkan tanah melalui mekanisme sewa maupun skema bangun-kelola-serah (*build-operate-transfer*). Staf Ahli Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN, Himawan Arif menjelaskan pemerintah akan membentuk Bank Tanah Nasional (Batana) sebagai BLU khusus. Batana akan mempunyai tugas mengatur dan mengkoordinasi pengelolaan tanah menganggur.[[55]](#footnote-55) Contohnya, Bank Tanah dapat menyewakan lahan kepada investor asing untuk proyek energi terbarukan tanpa perlu melewati proses birokrasi panjang yang biasanya melekat pada lembaga pemerintah biasa.

*Ketiga*, adalah mekanisme pengadaan tanah yang bersifat *top-down* dan berbasis efisiensi administratif, artinya negara melalui Badan Bank Tanah dapat secara langsung menetapkan lokasi prioritas pengadaan tanah tanpa harus melalui proses deliberatif atau partisipatif dari masyarakat lokal. Hal ini sesuai dengan pendekatan administratif yang mengutamakan efisiensi dan kepastian hukum bagi investor. Misalnya, dalam proses pengadaan tanah untuk proyek tol Yogyakarta-Bawen, relatif lancar dan tidak ada hambatan berarti yang artinya rata-rata masyarakat menerima dan mendukung pembangunan Jalan Tol Jogja-Bawen di Kalurahan Margokaton,[[56]](#footnote-56) dimana sejumlah lahan milik masyarakat ditetapkan secara langsung sebagai objek pengadaan melalui Surat Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN, dan selanjutnya dikelola oleh Badan Bank Tanah tanpa melalui mekanisme konsultasi publik yang transparan dan partisipatif.

*Keempat*, sekaligus menjadi kritik utama, yaitu lemahnya pendasaran pada fungsi sosial tanah dan keadilan agraria. Sekalipun Bank Tanah secara legal memiliki tujuan menyediakan tanah untuk reforma agraria (Pasal 3, Pasal 16 dan Pasal 22 PP Badan Bank Tanah), dalam praktiknya fokus pada penyediaan lahan untuk pembangunan infrastruktur yang bertujuan untuk investasi dan pertumbuhan ekonomi. Dalam konteks ini, Bank Tanah diarahkan untuk memenuhi kebutuhan lahan bagi proyek-proyek infrastruktur prioritas, kawasan industri, dan investasi skala besar, sebagai upaya mendukung percepatan pertumbuhan ekonomi nasional. Konsep ini mencerminkan paradigma baru dalam pengelolaan tanah yang berorientasi pada efisiensi ekonomi dan kemudahan investasi.

Dalam upaya mengembangkan sistem Bank Tanah yang efektif dan berkeadilan, Indonesia dapat belajar dari praktik-praktik internasional di negara-negara seperti Belanda, Amerika Serikat, dan Perancis, yang telah lebih dahulu mengembangkan model lembaga pengelolaan tanah publik. Di Perancis, konsep bank tanah publik dijalankan melalui dua model kelembagaan utama, yaitu SAFER (*Sociétés d’Aménagement Foncier et d’Établissement Rural*) dan EPF (*Établissements Publics Fonciers*), yang masing-masing memiliki mandat berbeda namun berkontribusi dalam intervensi negara terhadap pasar tanah. SAFER, yang didirikan sejak 1960-an, memiliki tugas utama untuk mengatur pasar tanah pertanian, mencegah spekulasi, dan memastikan distribusi lahan yang adil, khususnya bagi petani muda. Sementara itu, EPF beroperasi sebagai bank tanah di kawasan urban dan peri-urban, dengan mandat utama untuk mengakuisisi, menyimpan, dan mengelola lahan bagi keperluan pembangunan publik seperti perumahan sosial, infrastruktur umum, dan revitalisasi kota. EPF tidak memiliki hak *pre-emptive* seperti SAFER, namun memiliki strategi jangka panjang dalam mendukung kebijakan perumahan nasional dan perencanaan tata ruang perkotaan,[[57]](#footnote-57) dengan tugas utamanya, yaitu :[[58]](#footnote-58) 1) Pengembangan kebijakan pertanahan pemerintah, 2) Pengelolaan tanah yang dimiliki oleh pemerintah; dan 3) Penjualan tanah pemerintah. Konsep bank tanah dikembangkan dalam kerangka kebijakan tata ruang oleh pemerintah kota (*municipal land policy*), di mana pemerintah daerah membeli tanah secara proaktif, membangun infrastruktur dasar, dan kemudian menjual kembali kepada pengembang dengan syarat sesuai rencana tata ruang yang telah ditentukan. Model ini memungkinkan negara mengarahkan penggunaan tanah secara demokratis dan mencegah dominasi pasar dalam perencanaan ruang kota.[[59]](#footnote-59)

Di Amerika Serikat, jenis Bank Tanah Campuran lebih banyak digunakan karena dianggap dapat memicu pertumbuhan ekonomi, seperti yang telah dipraktekkan oleh *Cleveland Land Bank* ataupun *Atlanta Land Bank* yang keduanya sama-sama bekerja sama dengan *Community Development Corporations (CDCs)* dalam membeli properti yang diperoleh untuk kemudian dikelola oleh *Cleveland Land Bank* ataupun *Atlanta Land Bank*.[[60]](#footnote-60) Bank tanah di Amerika Serikat lahir sebagai respons atas krisis properti dan degradasi kawasan urban akibat kekosongan rumah dan spekulasi pasar. Salah satu contoh paling dikenal adalah *Detroit Land Bank Authority*, yang memiliki mandat untuk mengakuisisi properti terlantar dan mendistribusikannya kembali untuk kepentingan komunitas, seperti permukiman terjangkau, pertanian kota, atau ruang hijau.[[61]](#footnote-61) Bank tanah di AS umumnya berfungsi sebagai instrumen revitalisasi kota dan stabilisasi lingkungan, bukan sebagai pengendali tata ruang secara langsung, namun tetap memainkan peran penting dalam mendukung keadilan spasial dan pemulihan nilai sosial properti.

Model Bank Tanah yang paling tepat untuk Indonesia, yaitu kombinasi Perancis dan Belanda. Model Perancis adalah yang paling relevan secara substansial untuk Indonesia, dengan adaptasi elemen teknokratik dari model Belanda, dengan pertimbangan, yaitu : *Pertama*, model bank tanah perancis cocok untuk reforma agraria dan pengendalian alih fungsi lahan pertanian ke industri/perumahan. Hal ini disebabkan karena Indonesia masih menghadapi ketimpangan struktur kepemilikan tanah. Safer memberikan hak pre-emptive (hak mendahului pembelian) terhadap tanah yang dijual untuk menjamin distribusi yang adil dan mempertahankan fungsi sosial tanah. Safer bisa menjadi inspirasi untuk Bank Tanah Indonesia dalam fungsi intervensi sosial-agraria, bukan hanya sebagai fasilitator pasar tanah.

*Kedua*, Model Bank Tanah Belanda cocok untuk perencanaan tata ruang dan efisiensi pengembangan. Indonesia memerlukan penguatan tata kelola ruang yang terintegrasi antara pengadaan tanah dan rencana pembangunan. Pendekatan proaktif pemerintah kota dalam membeli dan menata tanah sangat ideal untuk wilayah urban Indonesia, seperti Jakarta, Bandung, Surabaya. Model ini mengajarkan bahwa negara bisa mengarahkan pasar, bukan dikendalikan pasar. Modal Bank Tanah Belanda bisa diadopsi dalam kerangka pengembangan perkotaan, kawasan industri, dan infrastruktur nasional; dan 3) Model Bank Tanah di Amerika Serikat kurang relevan untuk Indonesia, karena model ini efektif di kota-kota yang mengalami depopulasi dan banyak properti terbengkalai, seperti Detroit. Indonesia tidak menghadapi persoalan properti kosong dalam skala besar, melainkan kelebihan permintaan terhadap tanah dan konflik kepemilikan. Model ini terlalu reaktif dan bersifat kuratif, bukan solusi struktural. Modal Bank Tanah di Amerika Serikat tidak cocok untuk kondisi agraria Indonesia yang masih bersifat agraris dan padat penduduk.

Dengan belajar dari praktik internasional tersebut, Indonesia perlu menerapkan model Bank Tanah Publik, karena tanah sebagai salah satu sumber daya strategis perlu dikelola oleh negara demi kepentingan kolektif, dan tidak sepenuhnya diserahkan pada logika pasar. Dalam konteks ini, kehadiran negara melalui lembaga seperti Bank Tanah menjadi instrumen penting dalam mewujudkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA, yaitu untuk menjamin penguasaan, pengelolaan, dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan semangat keadilan sosial. Tujuan ini menjadi tanggungjawab negara sebagai bentuk konsekuensi dari hak penguasaan negara terhadap bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.[[62]](#footnote-62)

Negara kesejahteraan bertumpu pada prinsip redistribusi sumber daya untuk menanggulangi ketimpangan struktural dan menjamin keadilan sosial.[[63]](#footnote-63) Dalam konteks ini, Bank Tanah sebagai wujud tanggung jawab negara dalam mengelola tanah untuk kepentingan publik, sosial, dan ekonomi. Bank Tanah Publik merupakan instrumen strategis negara untuk menyediakan dan mendistribusikan tanah secara adil, terutama bagi kelompok masyarakat rentan dalam akses terhadap tanah. Teori keadilan Pancasila menekankan keseimbangan (*equilibrium*) antara hak individu, kepentingan kolektif, dan moralitas sosial dalam kerangka keadilan yang beradab. Dengan menyediakan tanah untuk rakyat kecil, petani, dan masyarakat adat secara legal dan terencana, negara mewujudkan nilai-nilai Pancasila, khususnya sila ke-2 (Kemanusiaan yang adil dan beradab) dan sila ke-5 (Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia). Bank Tanah, dalam hal ini, bukan hanya lembaga teknokratis, tetapi juga instrumen etis-ideologis untuk mengoreksi ketimpangan agraria yang melanggar prinsip keadilan sosial. Teori hukum pembangunan memandang hukum bukan semata-mata sebagai norma statis, melainkan sebagai alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) yang aktif digunakan untuk mencapai tujuan pembangunan nasional. Dalam konteks ini, Bank Tanah sebagai institusi hukum dapat menjadi alat negara dalam merekayasa ulang struktur penguasaan tanah yang timpang, untuk mendukung pembangunan ekonomi berkeadilan.

Dengan mensinergikan tiga pendekatan teoretis, yakni teori negara kesejahteraan, teori keadilan Pancasila, dan teori hukum Pembangunan, Bank Tanah Publik dapat dimaknai sebagai institusi strategis yang bersifat multifungsi. Lembaga ini tidak semata-mata beroperasi dalam kerangka yuridis sebagai pelaksana kebijakan pertanahan, melainkan juga memikul fungsi sosial tanah dalam mewujudkan redistribusi tanah yang berkeadilan serta fungsi ideologis sebagai pengejawantahan nilai-nilai dasar Pancasila dan konstitusional. Selain itu, penulis mengusulkan struktur operasional baru bagi Bank Tanah Publik, meliputi : reposisi tujuan Bank Tanah, tata kelola kelembagaan, mekanisme seleksi penerima manfaat, indikator prioritas sosial, dan prinsip akuntabilitas dan transparansi. Hal ini merupakan kebaruan substantif, karena belum diatur secara rinci dalam regulasi yang ada.

*Pertama,* reposisi tujuan Bank Tanah. Reposisi tujuan Bank Tanah menjadi sangat penting mengingat perbedaan antara tujuan normatif yang tertuang dalam PP Badan Bank Tanah dan dinamika praktik di lapangan yang berpotensi menimbulkan ketimpangan dan konflik agraria. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) PP Badan Bank Tanah, menyebutkan tujuan seperti penyediaan tanah untuk kepentingan umum, sosial, pemerataan ekonomi, dan reforma agraria. Namun kritik dari berbagai kalangan, termasuk akademisi dan organisasi agraria seperti : Sartika, agenda bank tanah hanya memperkuat praktik liberalisasi tanah di Indonesia. Institusi ini memfasilitasi perampasan tanah atas nama pembebasan lahan untuk kepentingan investor.[[64]](#footnote-64) Konsep yang ditawarkan mereposisi tujuan Bank Tanah bahwa tujuan Bank Tanah seharusnya tidak semata-mata berorientasi pada efisiensi investasi, tetapi juga pada keadilan sosial, pengendalian tata ruang, pemberdayaan komunitas lokal dan kebutuhan pembangunan lintas sektor, dengan memperhatikan prinsip kelestarian lingkungan dan kepentingan umum.

*Kedua*, Tata Kelola Kelembagaan. Pembentukan Badan Bank Tanah melalui PP Badan Bank Tanah merupakan terobosan hukum dalam kerangka pengelolaan agraria nasional yang lebih terkoordinasi. Dalam regulasi tersebut, Bank Tanah didefinisikan sebagai badan khusus yang bersifat sui generis, memiliki kepribadian hukum sendiri, dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Fungsi utama kelembagaan ini adalah menjamin ketersediaan tanah untuk berbagai kepentingan, baik pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, hingga reforma agraria.

Struktur kelembagaan Bank Tanah diatur lebih lanjut dalam **Perpres Nomor 113 Tahun 2021,** belum sepenuhnya mencerminkan model **partisipatif dan deliberatif** yang inklusif, sebagaimana dicontohkan oleh lembaga pengelola tanah publik di negara-negara seperti Perancis dan Belanda. Secara normatif, tata kelola kelembagaan Bank Tanah idealnya harus disusun berdasarkan prinsip **kedaulatan rakyat atas tanah,** sebagaimana termaktub dalam **Pasal 33 UUD 1945** dan ditegaskan kembali dalam **Pasal 2 UUPA.** Dengan demikian, struktur organisasi Bank Tanah tidak boleh hanya bersifat administratif atau teknokratik, tetapi harus menjadi dinamisator bagi terwujudnya keadilan agraria dan alat strategis negara kesejahteraan. Dari perspektif **teori hukum pembangunan,** kelembagaan Bank Tanah seharusnya bukan sekadar perangkat birokratis, melainkan instrumen untuk mewujudkan transformasi sosial-ekonomi melalui reformulasi hak atas tanah yang adil. Oleh karena itu, desain kelembagaan yang ideal perlu mencakup: (1) partisipasi multi-pihak (Pemerintah Pusat, Badan Bank Tanah, Pemerintah Daerah, Masyarakat dan Komunitas Lokal, Investor dan Pelaku Usaha, Organisasi Masyarakat Sipil dan LSM, Akademisi dan Lembaga Riset, dan Lembaga Keuangan dan Perbankan), (2) transparansi berbasis teknologi informasi; (3) sistem evaluasi publik; dan (4) pengawasan oleh lembaga independen. Kolaborasi antarpihak ini penting agar tujuan Bank Tanah, seperti menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan, mencegah spekulasi, dan menciptakan keadilan agrarian, dapat tercapai secara berkelanjutan dan inklusif.

*Ketiga*, Mekanisme Seleksi Penerima Manfaat. Mekanisme seleksi penerima manfaat yang ideal dalam kelembagaan Bank Tanah harus didesain berdasarkan prinsip transparansi, akuntabilitas, partisipasi, dan keadilan sosial. Seleksi ini semestinya dilakukan melalui prosedur terbuka dan terukur, dengan kriteria yang mempertimbangkan kesesuaian dengan rencana tata ruang, kontribusi terhadap kepentingan umum, kapasitas pengelolaan, dan dampak sosial-ekonomi. Dalam praktik redistribusi tanah oleh lembaga semacam Badan Bank Tanah, prioritas diberikan kepada kelompok rentan, seperti petani kecil, masyarakat adat, atau komunitas local, yang nyata-benar membutuhkan akses atas sumber daya agraria. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip “community-based targeting”, di mana keputusan seleksi melibatkan partisipasi masyarakat lokal, sehingga mencerminkan kebutuhan dan pendekatan yang adil.[[65]](#footnote-65) Pendekatan semacam ini juga relevan dengan penerapan reformasi agraria, di mana setidaknya 30 % HPL Bank Tanah dialokasikan untuk penerima manfaat reforma agraria melalui verifikasi yang dilakukan oleh Gugus Tugas Reformasi Agraria (GTRA), termasuk verifikasi subjek dan alokasi kampung reformasi agraria (RA).[[66]](#footnote-66) Dengan demikian, mekanisme yang ideal memadukan proses seleksi berbasis komunitas, kriteria redistributif, dan sistem verifikasi independen untuk memastikan manfaat tanah benar-benar diterima oleh pihak yang paling membutuhkan.

*Keempat*, Indikator Prioritas Sosial. Secara normatif, PP Badan Bank Tanah belum secara eksplisit merumuskan indikator prioritas sosial sebagai kriteria utama dalam seleksi penerima manfaat tanah yang dikelola oleh Bank Tanah. Sekalipun Meskipun dalam Pasal 2 ayat (2) PP Badan Bank Tanah ditegaskan bahwa pemberian Hak Pengelolaan harus memperhatikan “kepentingan sosial, ekonomi, dan reforma agraria,” namun peraturan ini tidak merinci lebih lanjut bentuk konkret dari indikator sosial yang dimaksud. Hal ini menyebabkan adanya kekosongan norma dalam aspek prioritas kelompok rentan seperti petani gurem, masyarakat adat, perempuan kepala keluarga, atau buruh tani, yang seharusnya mendapatkan perhatian utama dalam kerangka reforma agraria. Indikator prioritas sosial yang ideal bagi seleksi penerima manfaat Bank Tanah seharusnya memfokuskan pada kelompok yang *structurally marginalized*, seperti petani tanpa tanah (landless), masyarakat adat, perempuan kepala keluarga, dan komunitas ekonomi lemah, yang perlu diprioritaskan dalam skema redistribusi tanah. Proses seleksi yang berbasis komunitas (*community-based targeting*) menjadi penting untuk mencerminkan kebutuhan riil lokal dan meningkatkan legitimasi distribusi.[[67]](#footnote-67) Dalam praktik di Perancis melalui lembaga Safer, kriteria sosial meliputi kebutuhan rumah tangga berpenghasilan rendah, kepentingan lingkungan, dan keberlanjutan pertanian pedesaan.[[68]](#footnote-68) Sementara di Belanda, *provincial land banks* menerapkan pendekatan yang mengedepankan penggunaan tanah untuk proyek publik dan petani lokal, dengan alokasi berdasarkan prioritas sosial seperti dukungan terhadap petani muda atau komunitas local.[[69]](#footnote-69) Dengan demikian, indikator prioritas sosial ideal di Indonesia harus mencakup: status ekonomi lemah, keterlibatan komunitas lokal, rencana penggunaan produktif, serta verifikasi melalui penyertaan masyarakat lokal dan lembaga independen, agar Bank Tanah efektif menjadi instrumen keadilan sosial dan pembangunan inklusif.

*Kelima*, Prinsip Akuntabilitas dan Transparansi. Dalam praktiknya, Bank Tanah belum sepenuhnya menerapkan prinsip akuntabilitas dan transparansi meskipun telah diamanatkan dalam PP Badan Bank Tanah. Evaluasi perdana oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), yang dirilis pada Mei 2025, menyoroti bahwa meskipun Bank Tanah telah melakukan perbaikan tata kelola dan menyerahkan pedoman akuntansi kepada BPK.[[70]](#footnote-70) Implementasi transparansi operasional masih menghadapi sejumlah tantangan. Laporan spesifik menyampaikan bahwa sistem pelaporan, audit independen, dan informasi manajemen belum sepenuhnya tersedia secara publik dan belum sepenuhnya sejalan dengan standar *good governance* yang diatur dalam Pasal 4 PP Badan Bank Tanah.

Komitmen Bank Tanah untuk meningkatkan kolaborasi dengan BPK dan akademia memang merupakan langkah positif, namun praktik transparansi dan akuntabilitas masih menunggu kematangan struktural agar dapat menjadi model tata kelola aset negara yang terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan publik secara menyeluruh. Untuk memperkuat ini, lembaga sebaiknya menerapkan praktik tata kelola publik terbaik yang sesuai dengan kerangka *Open Government* Dan *Good Governance* global. Studi oleh FAO menyarankan agar lembaga pengelola tanah publik membentuk badan pengawas/advisory board yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk negara, akademisi, masyarakat sipil, dan sektor swasta, untuk menjamin efektivitas pengawasan dan mencegah konflik kepentingan.[[71]](#footnote-71)

Selain itu, sistem informasi tanah publik berbasis digital, seperti portal terbuka yang menyertakan daftar aset, pemanfaatan tanah, dan hasil audit secara real time, menjadi kunci untuk memastikan akuntabilitas penuh dan akses informasi oleh masyarakat umum.[[72]](#footnote-72) Tanpa praktik ini, transparansi tetap berupa jargon tanpa dampak nyata. Dengan demikian, tata kelola Bank Tanah yang ideal mengintegrasikan audit eksternal rutin, akses publik atas data operasional, dan pengawasan multi-pihak sebagai wujud nyata penerapan mandat PP Badan Bank Tanah dalam kerangka kepercayaan publik dan pengelolaan aset strategis negara.

1. **Penutup**

Urgensi pembentukan Bank Tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sebagai instrumen hukum baru yang memperkuat peran negara sebagai pengelola (*land manager*), bukan sekadar regulator, dalam memastikan ketersediaan dan distribusi tanah secara adil, efisien, dan berkelanjutan. Dalam kerangka hukum nasional, Bank Tanah mengisi kekosongan kelembagaan untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan sosial atas tanah, sekaligus menyesuaikan dengan kebutuhan investasi dan pembangunan nasional berbasis tata kelola pertanahan yang modern dan inklusif. Namun demikian, implementasi Bank Tanah menghadapi tantangan signifikan, antara lain potensi penyalahgunaan wewenang, lemahnya perlindungan terhadap hak masyarakat adat dan lokal, serta kurangnya sistem pengawasan yang efektif.

Fungsi Bank Tanah sebagai instrumen strategis yang mampu menjamin ketersediaan tanah secara legal, terencana, dan adil bagi berbagai kebutuhan pembangunan strategis. Bank Tanah dapat menjadi solusi atas hambatan struktural dalam pengadaan tanah yang selama ini menghambat investasi, seperti tumpang tindih kepemilikan, konflik agraria, dan ketidakteraturan tata ruang. Namun, efektivitas fungsi tersebut sangat bergantung pada sistem hukum yang menjamin kepastian hak, kelembagaan yang profesional dan akuntabel, serta pengelolaan tanah yang tidak semata-mata berorientasi pasar, melainkan juga memperhatikan kepentingan publik dan keadilan sosial.

Konsep Bank Tanah publik yang berbasis pada prinsip keadilan sosial dan pelayanan publik menjadi pilihan yang relevan dalam konteks Indonesia. Model ini menekankan peran negara dalam memastikan distribusi tanah yang merata, transparan, serta berpihak pada kepentingan masyarakat dan pembangunan berkelanjutan. Namun, efektivitasnya sangat bergantung pada desain kelembagaan yang akuntabel, sinergi lintas sektor, serta pengawasan partisipatif dari masyarakat. Dengan pendekatan yang tepat, Bank Tanah publik berpotensi menjadi instrumen transformasional dalam mengatasi ketimpangan agraria dan memperkuat fondasi ekonomi nasional yang inklusif.

**Daftar Pustaka**

Abdulkadir Muhammad, (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Abdurrahman, (1991). *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

Afandi, M. I. (2020). “Ketimpangan Penguasaan Tanah dan Implikasinya terhadap Kesejahteraan Petani”. *Jurnal Analisis Sosial*, Vol, 25, No. 2.

Aliansi Masyarakat Adat Nusantara. (2022). *Catatan Akhir Tahun 2022: Melawan Penundukan*. Jakarta: Aman.

Atong, P. (2023). “Dynamics of Agrarian Conflict in Indonesia: Causes and Impacts”. *FOKUS: Publikasi Ilmiah*, 23(1). <https://doi.org/10.51826/fokus.v23i1.1446>.

Azzahra, D. F. (2024). “Kajian yuridis implementasi redistribusi tanah sebagai instrumen reforma agraria: Upaya Mewujudkan Reforma Agraria yang Berkeadilan”. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 6(3).

Badan Pusat Statistik. (2023). *Produk Domestik Regional Bruto (Milyar Rupiah), 2022–2023*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.

Badan Pusat Statistik. (2023). *Susenas 2023: Statistik Perumahan Nasional*. Jakarta: BPS.

Bambang Waluyo, (2002). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

Bank Tanah Authority. (2024). *Agrarian Reform*. Diakses dari BankTanah.id., [01/08/2025].

Bernhard Limbong, (2013). *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka.

Dedy Hernawan, (2015). “Pengadaan Tanah dengan Cara Jual Beli oleh Instansi Pemerintah Menurut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, *Litigasi*, Vol. 16, No. 1.

Dewi Sartika. (2022). “KPA Nilai Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja condong padaPemilik Modal”. <https://nasional.kontan.co.id/news/kpa-nilai-banktanah-dalam-uu-cipta-kerja-condong-pada-pemilikmodal>., [01/08/2025]

Dewi, I. G. S., et al., (2022). “Land use policy and environmental landscaping through land bank in East Nusa Tenggara Province*”.* *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, Vol. 25, No. 1.

FAO., (2012). *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security.* Rome: Food and Agriculture Organization, hlm. 45.

Faster Capital. (2023). *Land governance: How to Improve Land Governance and Ensure Accountability for Land*. Diakses dari FasterCapital.com., [01/08/2025].

Follett, L., & Henderson, H. (2022). *A hybrid approach to targeting social assistance*. arXiv.

Foncier et développement. (2017). Les Établissements Publics Fonciers en France: Outils de la Maîtrise Publique du Foncier. Paris: Ministère de l’Europe et des Affaires étrangères.

Frank S. Alexander (2011), *Land Banks and Land Banking*. Washinton : Center For Community Progress.

Frank S. Alexander, F. S. (2015). Land Banks and the Legacy of Urban Renewal in the United States. In N. Uffer & J. Newman (Eds.), *Rethinking the Public–Private Divide in Land and Housing* (pp. 145–162). Cambridge University Press.

Fujii, Y. (2021). “Tax deed sales and Land Banking to Reuse Vacant and Abandoned Properties. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 14, No. 3.

Gösta Esping-Andersen. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press.

Hadi Arnowo, (2022). “Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah”, *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol. 2 No. 9.

Hartvigsen, M., et al. (2019). European good practices on land banking and its application in eastern Europe and Central Asia. *FAO Regional Study*.

<https://alwaie.net/fokus/konflik-agraria-di-indonesia/>?., [15/07/2025].

[https://banktanah.id/badan-bank-tanah-teken-mou-lintas-sektor-perkuat-kolaborasi-penyediaan-rumah-layak-bagi-mbr/?.,[15/04/2025](https://banktanah.id/badan-bank-tanah-teken-mou-lintas-sektor-perkuat-kolaborasi-penyediaan-rumah-layak-bagi-mbr/?.,%5b15/04/2025)].

<https://banktanah.id/badan-bank-tanah-untuk-merah-putih-bukan-kepentingan-tertentu/>?., [13/04/2025].

<https://banktanah.id/reforma-agraria/>?., [13/04/2025].

<https://fwi.or.id/co-firing-dan-ketimpangan-penguasaan-lahan-di-indonesia/>., [10/04/2025].

https://jfisip.uniss.ac.id/index.php/journals/article/view/17? .,[14/04/2025].

<https://nasional.kontan.co.id/news/pemerintah-akan-jadikan-bank-tanah-sebagai-blu>., .,[14/04/2025].

[https://www.antaranews.com/berita/4592194/bank-tanah-aset-tanah-bisa-digunakan-untuk-mbr-dan-swasembada-pangan?.,[15/04/2025](https://www.antaranews.com/berita/4592194/bank-tanah-aset-tanah-bisa-digunakan-untuk-mbr-dan-swasembada-pangan?.,%5b15/04/2025)].

<https://www.kompasiana.com/rudi81564/681b8074ed64155a8c11d8b2/redistribusi-tanah-pertanian-sebagai-penyokong-ketahanan-pangan>., [15/04/2025].

[https://www.mongabay.co.id/2025/02/21/begini-komitmen-bersama-dorong-percepatan-reforma-agraria/?.,[14/04/2025](https://www.mongabay.co.id/2025/02/21/begini-komitmen-bersama-dorong-percepatan-reforma-agraria/?.,%5b14/04/2025)].

<https://www.walhi.or.id/tegakkan-konstitusionalisme-agraria-untuk-kedaulatan-dan-keselamatan-rakyat-hentikan-perampasan-tanah-jalankan-reforma-agraria-sejati>?., [13/04/2025].

Katadata. (2024). “Indonesia Agrarian Conflict Statistics 2024”. Katadata.co.id., [01/08/2024].

Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian & Asian Development Bank. (2021). *Land Value Capture, Inovasi Skema Pembiayaan, Pembangunan Infrastruktur Indonesia*.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2023). *Laporan Kinerja Direktorat Jenderal Perumahan Tahun 2023*. Jakarta: Ditjen Perumahan, Kementerian PUPR.

Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas. (2022). *Laporan Tahunan Proyek Strategis Nasional 2022*. Jakarta: Sekretariat KPPIP.

Konsorsium Pembaharuan Agraria, (2023). *Laporan Akhir Tahun 2023 Dekade Krisis Agraria: Warisan Nawacita dan Masa Depan Reforma Agraria Pasca Perubahan Politik 2024*. Jakarta: KPA, hlm. 60-61.

Konsorsium Pembaruan Agraria, (2023). *Catatan Akhir Tahun: Potret Konflik Agraria dan Ketimpangan Struktural 2023.* Jakarta: KPA.

Konsorsium Pembaruan Agraria, (2024). “Laporan Tahunan Agraria 2024, yang bertajuk “Adakah Reforma Agraria di Bawah Komando Prabowo?”, *Laporan Konflik dan Kebijakan Agraria di Masa Transisi Politik*. Jakarta: KPA.

Konsorsium Pembaruan Agraria. (2023). *Catatan akhir tahun KPA 2023: Reforma agraria di bawah bayang-bayang oligarki tanah*. Jakarta: KPA.

Larasati, R., & Pratiwi, I. P. (2018). “Problematika Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol”. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 7, No. 1, hlm. 139-151. <https://doi.org/10.33331/> rechtsvinding.v7i1.273.

Lucas, A., & Warren, C. (2013). *Land for the People: The State and Agrarian Conflict in Indonesia.* USA : Ohio University Press.

Lucas, A., & Warren, C. (2013). *Land for the People: The State and Agrarian Conflict in Indonesia*. Ohio University Press.

Maria S.W. Sumardjono, (2009). *Tanah dalam Perspektif Hak ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

Menteri Koordinator Bidang perekonomian, 2003. *Tim Koordinasi Kebijakan dan Manajemen Pertanahan*. Jakarta: Bappenas.

Milicevic, Dragana. (2014). “Review of Existing Land Funds in European Countries”, *Journal of Geonauka*, Vol. 2 No. 1 Maret.

Mukmin Zakie, (2011). “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Edisi Khusus*, Vol, 18.

Needham, B. (2007). *Dutch Land-Use Planning: Planning and Managing Land Use in the Netherlands, the Principles and the Practice*. The Hague: Sdu Uitgevers.

Needham, B., & Verhage, R. (1998). “The Role of Land Policy in Dutch Urban Planning”. *Land Use Policy*, 15(1), 55–66. [https://doi.org/10.1016/S0264-8377(97)00039-2](https://doi.org/10.1016/S0264-8377%2897%2900039-2).

Prianggoro, A. A., & Pramono, R. W. D. (2023). “The Dilemma of Establishing a Land Bank Institution: Social Equality or Economic Growth*?*”, *TEMALI: Jurnal Pembangunan Sosial*.

Rachman, N. F. (2011). “The Resurgence of Land Reform Policy and Agrarian Movements in Indonesia”. *Journal of Agrarian Change*, 11(3), 277–295. [https://doi.org/ 10.1111/](https://doi.org/%2010.1111/) j.1471-0366.2011.00315.x.

Raffli Noor, (2014). “Manajemen Bank Tanah*”*. *Jurnal Direktorat dan Tata Ruang, BAPPENAS*, Vol. I.

Ram­r­mary, A. (2023). *Bank Tanah dan Pembentukan Pasar Tanah di Indonesia*. *Analisis ARC*., [02/08/2025].

Ranitya Ganindha. (2016). “Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum”*, Jurnal Arena Hukum*. Volume 9, Nomor 3.

Risalah Rapat Sekretariat Kabinet, 2020.

Ronny Hanitijo Soemitro, (1994). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Saptari, R., & Holzner, B. (2007). *Social Transformation in Indonesia: The Critical Role of Civil Society*. Leiden: KITLV Press.

Satrianty, A., & Maulisa, N. (2024). *Peran Badan Bank Tanah Sebagai Land Manager Dikaitkan Dengan Fungsi Sosial Atas Tanah*. *Unes Journal of Swara Justisia,* Vol. *8, No.* 1, hlm. 9–25. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v8i1.474>.

Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN, A. (2023, Oktober 3). *Kementerian ATR: Bank Tanah Mudahkan Investasi dan Pemerataan Ekonomi*. ANTARA News.

Siti Nur Azzura. (2025, 31 Juli). *Dukung transparansi pengelolaan keuangan, Badan Bank Tanah serahkan pedoman akuntansi ke BPK*. *AKURAT.co*.

Sitorus, B. (2018). *Paradoks Reforma Agraria: Antara Retorika dan Realita*. Yogyakarta: INSIST Press.

Soetarto, E., et al., (2023). Penataan ulang kelembagaan dalam menghadapi perubahan lingkungan strategis di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. *IPB Repository*.

Spit, T. (2018). *Strategic Land Banking in the Netherlands: Experiencing Dutch dilemmas*. In *Instruments of Land Policy: Dealing with Scarcity of Land*, hlm. 271-283.

Sugoto, H. A., et al., (2024). *Optimalisasi Peran Pemerintah Melalui Badan Bank Tanah Sebagai Land Manager Negara Dalam Pengelolaan Penyediaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan*. *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen,* Vol. *10, No.* 1, hlm. 275. <https://doi.org/> 10.17358/jabm.10.1.275.

Suryana, A. (2018). “Reforma Agraria dan Ketimpangan Struktural Agraria di Indonesia”. *Jurnal Agraria Nusantara*, Vol. 1, No. 1, hlm. 6.

Syarifudin, Ahmad. (2023). “Warga Minta Ganti Rugi Jalan Tol Uang Tunai, Musyawarah Jalan Tol Jogja-Bawen”, Digelar di Margokaton. [https://jogja.tribunnews.com/ 2023/09/04/warga-minta-ganti-rugi-jalan-toluang-tunai-musyawarah-jalan-tol-jogja-bawen-digelar-di-margokaton](https://jogja.tribunnews.com/%202023/09/04/warga-minta-ganti-rugi-jalan-toluang-tunai-musyawarah-jalan-tol-jogja-bawen-digelar-di-margokaton)., [14/04/2025].

VOI.id. (2021, 13 Desember). “How Severe Is Our Land Tenure Inequality?”, *VOI*., [01/08/2025].

1. Mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung. [↑](#footnote-ref-1)
2. https://www.mongabay.co.id/2025/02/21/begini-komitmen-bersama-dorong-percepatan-reforma-agraria/?.,[14/04/2025] [↑](#footnote-ref-2)
3. Badan Pusat Statistik. (2023). *Produk Domestik Regional Bruto (Milyar Rupiah), 2022–2023*. Jakarta: Badan Pusat Statistik. [↑](#footnote-ref-3)
4. Lucas, A., & Warren, C. (2013). *Land for the People: The State and Agrarian Conflict in Indonesia.* USA : Ohio University Press. Ada beberapa kondisi yang menggambarkan konflik agraria, diantaranya : a) semakin maraknya sengketa tanah; b) semakin terkoordinasinya pemilikan dan penguasaan tanah pada sekelompok kecil masyarakat; c) lemahnya jaminan kepastian hukum atas kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah. Lihat Menteri Koordinator Bidang perekonomian, 2003. *Tim Koordinasi Kebijakan dan Manajemen Pertanahan*. Jakarta: Bappenas, hlm. 4. [↑](#footnote-ref-4)
5. Konsorsium Pembaruan Agraria, (2023). *Catatan Akhir Tahun: Potret Konflik Agraria dan Ketimpangan Struktural 2023.* Jakarta: KPA. [↑](#footnote-ref-5)
6. Konsorsium Pembaruan Agraria, (2024). “Laporan Tahunan Agraria 2024, yang bertajuk “Adakah Reforma Agraria di Bawah Komando Prabowo?”, *Laporan Konflik dan Kebijakan Agraria di Masa Transisi Politik*. Jakarta: KPA, hlm. 19. [↑](#footnote-ref-6)
7. <https://alwaie.net/fokus/konflik-agraria-di-indonesia/>?., [15/07/2025]. [↑](#footnote-ref-7)
8. Maria S.W. Sumardjono, (2009). *Tanah dalam Perspektif Hak ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas, hlm. 228. Lihat Mukmin Zakie, (2011). “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Edisi Khusus*, Vol, 18, hlm. 187. Lihat juga Abdurrahman, (1991). *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-8)
9. Bambang Waluyo, (2002). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 15-16. [↑](#footnote-ref-9)
10. *Ibid*., hlm. 133. [↑](#footnote-ref-10)
11. Abdulkadir Muhammad, (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 173. [↑](#footnote-ref-11)
12. Ronny Hanitijo Soemitro, (1994). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 97-98. [↑](#footnote-ref-12)
13. VOI.id. (2021, 13 Desember). “How Severe Is Our Land Tenure Inequality?”, *VOI*., [01/08/2025]. [↑](#footnote-ref-13)
14. Atong, P. (2023). “Dynamics of Agrarian Conflict in Indonesia: Causes and Impacts”. *FOKUS: Publikasi Ilmiah*, 23(1). https://doi.org/10.51826/fokus.v23i1.1446 [↑](#footnote-ref-14)
15. Katadata. (2024). “Indonesia Agrarian Conflict Statistics 2024”. Katadata.co.id., [01/08/2024]. [↑](#footnote-ref-15)
16. Badan Pusat Statistik. (2023). *Susenas 2023: Statistik Perumahan Nasional*. Jakarta: BPS, hlm. 45. [↑](#footnote-ref-16)
17. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2023). *Laporan Kinerja Direktorat Jenderal Perumahan Tahun 2023*. Jakarta: Ditjen Perumahan, Kementerian PUPR, hlm. 18. [↑](#footnote-ref-17)
18. Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas. (2022). *Laporan Tahunan Proyek Strategis Nasional 2022*. Jakarta: Sekretariat KPPIP, hlm. 15. [↑](#footnote-ref-18)
19. Soetarto, E., et al., (2023). Penataan ulang kelembagaan dalam menghadapi perubahan lingkungan strategis di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. *IPB Repository*. [↑](#footnote-ref-19)
20. Sugoto, H. A., et al., (2024). *Optimalisasi Peran Pemerintah Melalui Badan Bank Tanah Sebagai Land Manager Negara Dalam Pengelolaan Penyediaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan*. *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen,* Vol. *10, No.* 1, hlm. 275. <https://doi.org/> 10.17358/jabm.10.1.275 [↑](#footnote-ref-20)
21. Satrianty, A., & Maulisa, N. (2024). *Peran Badan Bank Tanah Sebagai Land Manager Dikaitkan Dengan Fungsi Sosial Atas Tanah*. *Unes Journal of Swara Justisia,* Vol. *8, No.* 1, hlm. 9–25. https://doi.org/10.31933/ujsj.v8i1.474 [↑](#footnote-ref-21)
22. Abdurrahman, *Masalah…Op.Cit.,* hlm. 9. [↑](#footnote-ref-22)
23. Ranitya Ganindha. (2016). “Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum”*, Jurnal Arena Hukum*. Volume 9, Nomor 3, hlm. 442-462. [↑](#footnote-ref-23)
24. Raffli Noor, (2014). “Manajemen Bank Tanah*”*. *Jurnal Direktorat dan Tata Ruang, BAPPENAS*, Vol. I, hlm. 19. [↑](#footnote-ref-24)
25. Larasati, R., & Pratiwi, I. P. (2018). “Problematika Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol”. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 7, No. 1, hlm. 139-151. <https://doi.org/10.33331/> rechtsvinding.v7i1.273. [↑](#footnote-ref-25)
26. Rachman, N. F. (2011). “The Resurgence of Land Reform Policy and Agrarian Movements in Indonesia”. *Journal of Agrarian Change*, 11(3), 277–295. [https://doi.org/ 10.1111/](https://doi.org/%2010.1111/) j.1471-0366.2011.00315.x. [↑](#footnote-ref-26)
27. Sitorus, B. (2018). *Paradoks Reforma Agraria: Antara Retorika dan Realita*. Yogyakarta: INSIST Press, hlm. 101-102. [↑](#footnote-ref-27)
28. Hadi Arnowo, (2022). “Peran Bank Tanah Dalam Pengaturan Penyediaan Tanah”, *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol. 2 No. 9, hlm. 3080. [↑](#footnote-ref-28)
29. Prianggoro, A. A., & Pramono, R. W. D. (2023). “The Dilemma of Establishing a Land Bank Institution: Social Equality or Economic Growth*?*”, *TEMALI: Jurnal Pembangunan Sosial*. [↑](#footnote-ref-29)
30. Dewi, I. G. S., et al., (2022). “Land use policy and environmental landscaping through land bank in East Nusa Tenggara Province*”.* *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, Vol. 25, No. 1, hlm. 1-8. [↑](#footnote-ref-30)
31. Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian & Asian Development Bank. (2021). *Land Value Capture, Inovasi Skema Pembiayaan, Pembangunan Infrastruktur Indonesia*. [↑](#footnote-ref-31)
32. Ram­r­mary, A. (2023). *Bank Tanah dan Pembentukan Pasar Tanah di Indonesia*. *Analisis ARC*., [02/08/2025]. [↑](#footnote-ref-32)
33. Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN, A. (2023, Oktober 3). *Kementerian ATR: Bank Tanah Mudahkan Investasi dan Pemerataan Ekonomi*. ANTARA News. [↑](#footnote-ref-33)
34. *Ibid*. [↑](#footnote-ref-34)
35. <https://banktanah.id/reforma-agraria/>?., [13/04/2025]. [↑](#footnote-ref-35)
36. https://www.antaranews.com/berita/4592194/bank-tanah-aset-tanah-bisa-digunakan-untuk-mbr-dan-swasembada-pangan?.,[15/04/2025]. [↑](#footnote-ref-36)
37. https://banktanah.id/badan-bank-tanah-teken-mou-lintas-sektor-perkuat-kolaborasi-penyediaan-rumah-layak-bagi-mbr/?.,[15/04/2025]. [↑](#footnote-ref-37)
38. <https://banktanah.id/badan-bank-tanah-untuk-merah-putih-bukan-kepentingan-tertentu/>?., [13/04/2025]. [↑](#footnote-ref-38)
39. Konsorsium Pembaharuan Agraria, (2023). *Laporan Akhir Tahun 2023 Dekade Krisis Agraria: Warisan Nawacita dan Masa Depan Reforma Agraria Pasca Perubahan Politik 2024*. Jakarta: KPA, hlm. 60-61. [↑](#footnote-ref-39)
40. Risalah Rapat Sekretariat Kabinet, 2020. [↑](#footnote-ref-40)
41. <https://www.walhi.or.id/tegakkan-konstitusionalisme-agraria-untuk-kedaulatan-dan-keselamatan-rakyat-hentikan-perampasan-tanah-jalankan-reforma-agraria-sejati>?., [13/04/2025]. [↑](#footnote-ref-41)
42. Bernhard Limbong, (2013). *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka, hlm. 40. [↑](#footnote-ref-42)
43. <https://www.kompasiana.com/rudi81564/681b8074ed64155a8c11d8b2/redistribusi-tanah-pertanian-sebagai-penyokong-ketahanan-pangan>., [15/04/2025]. [↑](#footnote-ref-43)
44. Saptari, R., & Holzner, B. (2007). *Social Transformation in Indonesia: The Critical Role of Civil Society*. Leiden: KITLV Press. [↑](#footnote-ref-44)
45. Spit, T. (2018). *Strategic Land Banking in the Netherlands: Experiencing Dutch dilemmas*. In *Instruments of Land Policy: Dealing with Scarcity of Land*, hlm. 271-283. Lihat juga Fujii, Y. (2021). “Tax deed sales and Land Banking to Reuse Vacant and Abandoned Properties. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 14, No. 3, hlm. 596–612. [↑](#footnote-ref-45)
46. Needham, B. (2007). *Dutch Land-Use Planning: Planning and Managing Land Use in the Netherlands, the Principles and the Practice*. The Hague: Sdu Uitgevers, hlm. 138-139. [↑](#footnote-ref-46)
47. Frank S. Alexander (2011), *Land Banks and Land Banking*. Washinton : Center For Community Progress*,* hlm. 18. [↑](#footnote-ref-47)
48. Afandi, M. I. (2020). “Ketimpangan Penguasaan Tanah dan Implikasinya terhadap Kesejahteraan Petani”. *Jurnal Analisis Sosial*, Vol, 25, No. 2, hlm. 148. [↑](#footnote-ref-48)
49. Suryana, A. (2018). “Reforma Agraria dan Ketimpangan Struktural Agraria di Indonesia”. *Jurnal Agraria Nusantara*, Vol. 1, No. 1, hlm. 6. [↑](#footnote-ref-49)
50. Lucas, A., & Warren, C. (2013). *Land for the People: The State and Agrarian Conflict in Indonesia*. Ohio University Press, hlm. 3. [↑](#footnote-ref-50)
51. Konsorsium Pembaruan Agraria. (2023). *Catatan akhir tahun KPA 2023: Reforma agraria di bawah bayang-bayang oligarki tanah*. Jakarta: KPA. [↑](#footnote-ref-51)
52. Aliansi Masyarakat Adat Nusantara. (2022). *Catatan Akhir Tahun 2022: Melawan Penundukan*. Jakarta: Aman, hlm. 22. [↑](#footnote-ref-52)
53. Azzahra, D. F. (2024). “Kajian yuridis implementasi redistribusi tanah sebagai instrumen reforma agraria: Upaya Mewujudkan Reforma Agraria yang Berkeadilan”. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 6(3), 41–50. [↑](#footnote-ref-53)
54. https://jfisip.uniss.ac.id/index.php/journals/article/view/17? .,[14/04/2025]. [↑](#footnote-ref-54)
55. <https://nasional.kontan.co.id/news/pemerintah-akan-jadikan-bank-tanah-sebagai-blu>., .,[14/04/2025]. [↑](#footnote-ref-55)
56. Syarifudin, Ahmad. (2023). “Warga Minta Ganti Rugi Jalan Tol Uang Tunai, Musyawarah Jalan Tol Jogja-Bawen”, Digelar di Margokaton. <https://jogja.tribunnews.com/2023/09/04/warga-minta-ganti-rugi-jalan-toluang-tunai-musyawarah-jalan-tol-jogja-bawen-digelar-di-margokaton>., [14/04/2025]. [↑](#footnote-ref-56)
57. Foncier et développement. (2017). Les Établissements Publics Fonciers en France: Outils de la Maîtrise Publique du Foncier. Paris: Ministère de l’Europe et des Affaires étrangères. [↑](#footnote-ref-57)
58. Milicevic, Dragana. (2014). “Review of Existing Land Funds in European Countries”, *Journal of Geonauka*, Vol. 2 No. 1 Maret, hlm. 31-42. [↑](#footnote-ref-58)
59. Needham, B., & Verhage, R. (1998). “The Role of Land Policy in Dutch Urban Planning”. *Land Use Policy*, 15(1), 55–66. https://doi.org/10.1016/S0264-8377(97)00039-2. [↑](#footnote-ref-59)
60. Frank S. Alexander, *Land Banks…Loc.Cit*. [↑](#footnote-ref-60)
61. Frank S. Alexander, F. S. (2015). Land Banks and the Legacy of Urban Renewal in the United States. In N. Uffer & J. Newman (Eds.), *Rethinking the Public–Private Divide in Land and Housing* (pp. 145–162). Cambridge University Press. [↑](#footnote-ref-61)
62. Dedy Hernawan, (2015). “Pengadaan Tanah dengan Cara Jual Beli oleh Instansi Pemerintah Menurut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, *Litigasi*, Vol. 16, No. 1, hlm. 2795. [↑](#footnote-ref-62)
63. Gösta Esping-Andersen. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press, hlm. 34. [↑](#footnote-ref-63)
64. Dewi Sartika. (2022). “KPA Nilai Bank Tanah dalam UU Cipta Kerja condong padaPemilik Modal”. <https://nasional.kontan.co.id/news/kpa-nilai-banktanah-dalam-uu-cipta-kerja-condong-pada-pemilikmodal>., [01/08/2025] [↑](#footnote-ref-64)
65. Follett, L., & Henderson, H. (2022). *A hybrid approach to targeting social assistance*. arXiv. [↑](#footnote-ref-65)
66. Bank Tanah Authority. (2024). *Agrarian Reform*. Diakses dari BankTanah.id., [01/08/2025]. [↑](#footnote-ref-66)
67. Follett, L., & Henderson, H., *Loc.Cit*. [↑](#footnote-ref-67)
68. FAO., (2012). *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security.* Rome: Food and Agriculture Organization, hlm. 45. [↑](#footnote-ref-68)
69. Hartvigsen, M., et al. (2019). European good practices on land banking and its application in eastern Europe and Central Asia. *FAO Regional Study*, hlm. 21–25. [↑](#footnote-ref-69)
70. Siti Nur Azzura. (2025, 31 Juli). *Dukung transparansi pengelolaan keuangan, Badan Bank Tanah serahkan pedoman akuntansi ke BPK*. *AKURAT.co*. [↑](#footnote-ref-70)
71. FAO., *Op.Cit*., hlm. 8. [↑](#footnote-ref-71)
72. Faster Capital. (2023). *Land governance: How to Improve Land Governance and Ensure Accountability for Land*. Diakses dari FasterCapital.com., [01/08/2025]. [↑](#footnote-ref-72)