

**PERAN BADAN BANK TANAH DALAM RANGKA MENJAMIN  
KEPEMILIKAN TANAH MELALUI PROGRAM  
REFORMA AGRARIA**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**MELI  
NPM 1912011014**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2023**

# **PERAN BADAN BANK TANAH DALAM RANGKA MENJAMIN KEPEMILIKAN TANAH MELALUI PROGRAM REFORMA AGRARIA**

**Meli**

## **Abstrak**

Indonesia mengalami kenaikan jumlah penduduk, mengakibatkan penerapan manajemen pertanahan secepatnya dilakukan, sehingga tanah yang sifatnya statis mampu menyediakan kebutuhan dasar masyarakat, pemerintah mengambil langkah mendirikan Bank Tanah. Pengaturan Bank Tanah termaktub dalam Pasal 125 sampai 135 Undang-Undang Cipta Kerja, Peraturan Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, serta Peraturan Presiden No.113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu banyak masyarakat yang keliru tentang dibentuknya Bank Tanah yang dinilai dapat menghidupkan kembali sistem *domein verklaring*. Penelitian ini dilaksanakan untuk menjawab: 1.Bagaimana peran Badan Bank Tanah dalam redistribusi tanah melalui program reforma agraria? 2.Bagaimana pengaturan ideal Badan Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah melalui program agraria?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan cara pengumpulan data dan mempelajari berdasarkan bahan hukum yang erat kaitannya dengan permasalahan hukum. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder

Hasil yang diperoleh dari penelitian: 1.Peran Bank Tanah yaitu melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah melalui program reforma agraria melalui pendistribusian dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah untuk reforma agraria paling sedikit 30% dari tanah negara yang diperuntukan untuk negara. 2.Pengaturan ideal Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah melalui program reforma agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian, dan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria.

**Kata Kunci : Peran, Bank Tanah, Reforma Agraria**

**THE ROLE OF THE LAND BANK AGENCY IN ORDER TO GUARANTEE  
LAND OWNERSHIP THROUGH THE  
AGRARIAN REFORM PROGRAM**

**Meli**

**Abstrack**

*Indonesia experienced an increase in population, resulting in the implementation of land management as soon as possible, so that static land was able to provide the basic needs of the community, the government took steps to establish a Land Bank. Land Bank Regulation is contained in P origin 125 to 135 of the Kerj Creation Law a, Regulation of Law No. 2 of 2022 concerning Job Creation, Government Regulation No. 64 of 2021 concerning the Land Bank Agency, as well as Presidential Regulation No. 113 of 2021 concerning the Structure and Implementation of Land Bank Bodies. The problem in this study is that many people are mistaken about the establishment of a Land Bank which is considered to be able to revive the domein verklaring system. This research was carried out to answer: 1.What the role of the Land Bank Agency in land redistribution through agrarian reform programs? 2.What is the ideal arrangement of the Land Bank Agency in guaranteeing land ownership through agrarian programs?*

*The research method used in this study is normative juridical by collecting data and studying based on legal materials that are closely related to legal issues. The data sources used in this study are primary and secondary data*

*The results obtained from the research: 1.The role Land Bank carrying out planning, acquisition, procurement, management, concentration and distribution of land. The Land Bank in guaranteeing land ownership through the agrarian reform program through distribution by carrying out activities of providing and dividing land for agrarian reform at least 30% of the state land intended for the state. 2.The ideal regulation of the Land Bank in guaranteeing land ownership through the agrarian reform program, namely Government Regulation Number 224 of 1961 concerning the Implementation of Land Division and Compensation, and Presidential Regulation Number 86 of 2018 concerning Agrarian Reform.*

**Keywords : Role, Land Bank, Reforma Agraria**

**PERAN BADAN BANK TANAH DALAM RANGKA MENJAMIN  
KEPEMILIKAN TANAH MELALUI PROGRAM  
REFORMA AGRARIA**

**Oleh  
MELI**

**Skripsi  
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
Sarjana Hukum**

**Pada  
Bagian Hukum Administrasi Negara  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2023**

Judul Skripsi

**: PERAN BADAN BANK TANAH DALAM  
RANGKA MENJAMIN KEPEMILIKAN  
TANAH MELALUI PROGRAM REFORMA  
AGRARIA**

Nama Mahasiswa

**: Mefi**

Nomor Pokok Mahasiswa

**: 1912011014**

Bagian

**: Hukum Administrasi Negara**

Fakultas

**: Hukum**



1. **Komisi Pembimbing**

**Upik Hamidah, S.H., M.H.**

**NIP. 19600606 198703 2 012**

**Ati Yuniati, S.H., M.H.**

**NIP. 19780629 200501 2 001**

2. **Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**

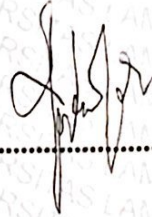
**Eka Deviani S.H., M.H.**

**NIP. 19731020 200501 2 002**

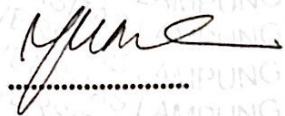
**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

**Ketua : Upik Hamidah, S.H., M.H.** .....



**Sekretaris/Anggota : Ati Yuniati, S.H., M.H.** .....



**Penguji Utama : Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.** .....



**2. Dekan Fakultas Hukum**

**Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.**

**NIP. 19641218 198803 1 002**



**Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 5 April 2023**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MELI  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1912011014  
Bagian : Hukum Administrasi Negara  
Fakultas : Hukum/IlmU Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: “Peran Badan Bank Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepemilikan Tanah melalui Program Reforma Agraria” adalah hasil karya sendiri. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung. Apabila kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan hasil Salinan atau dibuat oleh orang lain, kecuali disebutkan di dalam catatan kaki dan daftar Pustaka. Maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku.

Bandar Lampung, 5 April 2023

Penulis



Meli  
NPM. 1912011014

## RIWAYAT HIDUP



Meli dilahirkan di Gebang, pada 03 Mei 2001, sebagai anak ke 1 dari 2 bersaudara, buah hati dari pasangan Bapak Sarwoto dan Ibu Sulastri. Penulis menyelesaikan Pendidikan Sekolah Dasar Negeri 1 Gebang pada tahun 2013, Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Padang Cermin pada 2017, Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Padang Cermin pada 2019.

Penulis tercatat sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN) pada tahun 2019. Penulis merupakan Mahasiswa Bagian Hukum Administrasi Negara, dan selama perkuliahan penulis tergabung dalam Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH) sebagai anggota Muda tahun 2019, menjadi juara I *Internal Moot Court Competition* (IMCC) merupakan lomba peradilan semu tingkat internal kampus sebagai saksi terbaik. Penulis tergabung dalam Unit Kegiatan Mahasiswa Pengkaji Masalah Hukum (Mahkamah) sebagai Wakil Ketua Bidang Kajian 2020. Penulis pernah tergabung dalam organisasi tingkat universitas yaitu Dewan Perwakilan Mahasiswa (DPM U KBM Unila) pada 2020 sebagai anggota Staff Ahli Komisi II. Tergabung dalam Unit Kegiatan Kemahasiswaan Fossi FH tahun 2020 sebagai Staff Kemuslimahan dan menjadi staff kemuslimahan terbaik serta tergabung dalam kepengurusan sebagai Sekertaris Bidang Bisnis dan Mitra tahun 2021.

Penulis pernah mengikuti pelatihan Paralegal yang diadakan oleh Lembaga Bantuan Hukum Bandar Lampung pada tahun 2021 dan menjadi peserta terbaik. Penulis juga tergabung dalam kepengurusan Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (HIMA HAN) sebagai Ketua Departemen Sosial Kemasyarakatan 2022 hingga sekarang. Selain itu penulis pernah tergabung dan lulus dalam program Kridensial Micro Mahasiswa Indonesia (KMMI) yang dilaksanakan oleh Kampus Merdeka Medeka Belajar (MBKM) di bidang keilmuan *Sustainable Development Goals* (SDGs) Kesehatan. Penulis pernah menjadi presenter dalam event *The International Conference on Fundamental*



*Rights (I-COFFEES)*. Pada tahun 2022 penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode 1 selama 40 hari di Desa Padang Manis, Kecamatan Waylima, Kabupaten Pesawaran.

## **MOTTO**

"Dan ketahuilah, sesungguhnya kemenangan itu beriringan dengan kesabaran.  
Jalan keluar beriringan dengan kesukaran. Dan sesudah kesulitan,  
pasti akan datang kemudahan."  
( **HR. Tirmidzi** )

“Esensi dari ilmu adalah untuk mengetahui apa itu ibadah dan ketaatan”  
(**Imam Ghazali**)

“Orang yang meraih kesuksesan tidak selalu orang yang pintar, tapi orang yang  
meraih kesuksesan adalah orang yang gigih dan pantang menyerah”  
( **Susi Pudjiastuti** )

## **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT, atas rahmat dan hidayahnya, maka dengan ketulusan dan kerendahan hati serta setiap perjuangan dan jerih payah yang ada, saya persembahkan sebuah karya ini kepada :

Kedua Orang Tercinta,

Bapak Sarwoto dan Ibu Sulastri.

Yang senantiasa membesarkan, mendidik, membimbing, mendoakan, dan mendukung saya dalam situasi apapun. Terima kasih untuk semua cinta dan kasih sayang dengan ikhlas tanpa adanya rasa pamrih.

Memberikan semangat disaat terjatuh dan senantiasa memberikan dorongan ketika saya mengalami suatu kegagalan.

Adikku Sultoni

Yang senantiasa memberikan semangat dan keceriaan walaupun ada hal-hal yang mengesalkan yang anda lakukan ketika saya focus dalam penulisan skripsi serta sama-sama mendukung dalam pembelajaran untuk mencapai apa yang telah kita cita-citakan.

Terimakasih kepada seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan ilmu, mengajarkan hal yang baru serta memberikan dorongan dalam proses pengerjaan skripsi ini

Almamater Tercinta  
Universitas Lampung

## SANWANCANA

Alhamdulillahirabbil 'alanmin, segala puji dan syukur selalu penulis panjatkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Peran Badan Bank Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepemilikan Tanah Melalui Program Reforma Agraria” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sajana di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penulismenyadari dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk, arahan, dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, Penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H, M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung, beserta staf yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada Penulis selama di perkuliahan;
2. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing satu yang telah meluangkan waktu, memberikan semangat, keceriaan, pikiran, arahan dan motivasi, serta kasih sayang kepada Penulis dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing dua yang telah meluangkan waktu dan memberikan kemudahan kepada Penulis dalam upaya penyusunan skripsi ini serta memberikan semangat, pikiran, arahan, motivasi, kesabaran dan kasih sayang kepada Penulis dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembahas satu yang telah memberikan nasehat, kritikan, masukan, dan saran, serta semangat dalam penulisan skripsi ini;

5. Ibu Nurmayani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas dua yang telah memberikan nasehat, kritikan, masukan, dan saran, dalam penulisan skripsi ini;
6. Bapak Agus Triono, S.H., M.H., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi selama di perkuliahan;
7. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara yang telah membantu selama penyusunan skripsi ini;
8. Ibu Marlia Eka Putri A.T, S.H., M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara yang selalu membantu penulis dalam pelaksanaan pengajuan judul skripsi serta memberikan dorongan kepada penulis terkait dengan progres skripsi;
9. Terimakasih kepada staff bagian Hukum Administrasi Negara Mba Dewi dan Mba Putri yang selama ini telah membantu penulis untuk melalukan pemberkasan seminar hingga ujian;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, ilmu pengetahuan, dan juga bantuannya kepada Penulis serta kepada staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Lampung;
11. Terimakasih kepada kedua orang tua tercinta, Ayahku dan Mamaku terhebat yang selama ini dari awal perkuliahan sampai sekarang sudah berjuang dan mengantarkanku menjadi seorang Sarjana Hukum;
12. Terimakasih untuk adiku tercinta yang selama ini sudah memberikan keceriaan serta memberi semangat kepadaku ketika sedang mengerjakan tugas kuliah, walaupun sedikit menjengkelkan dan membuat emosi naik tinggi;
13. Terimakasih untuk sahabatku Siti Nurjanah (Kumil0 dan Alfiyana Sari (Upil) yang sekaligus teman seperjuangan ku untuk masuk ke perguruan tinggi, dan melanjutkan pendidikan yang lebih baik;
14. Terimakasih kepada sahabat sekaligus saudaraku sekaligus anggota grup Black Market Desi Dwi Anggraini yang selama ini sudah mengizinkan aku

untuk tinggal di kosan Yokohama selama menjalani perkuliahan, serata menjadi teman yang lebih banyak tau tentang aku;

15. Aprida Syari, Helen Vriska Bela, Syahita Afrianty, Putri Ayu Penita, Agnesha Aryunda Wuryansi, yang selalu membantuku dalam kesulitan apapun, menjadi tempat untuk berkeluh kesah serta saling menguatkan dan memotivasi terkait progres skripsi, siap sedia diajak bekerjasama dalam segala hal dari mahasiswa baru sampai sekarang;
16. Terimakasih kepada sahabatku anggota grup Bismillah HAN Octa Ridho Pangestu, Sukma Kencana dan Febi Meliyana yang selalu menjadi tempat diskusi selama perkuliahan setelah mengambil bagian HAN dan selalu memotivasiterkait perkuliahan minat HAN serta progres skripsi;
17. Terimakasih untuk sahabatku Helen Vriska Bela terkhususyang selalu menjadi *women power* dalam membantu penagihan hutang pada orang-orang yang meminjang uangku;
18. terimakasih untuk sahabat ku Sukma Kencana yang selalu membantu dalam pengerjaan skripsi ini, dan selalu memberi arahan serta membatu dalam proses pengeditan, selain itu selalu memberi jalan keluar atas kesulitan dalam pengerjaan skripsi ini
19. Terimakasih untuk seluruh kerabat Unit Kegiatan Mahasiswa Mahkamah (Mahasiswa Pengkaji Masalah Hukum) yang selama saya menjadi anggota dan pengurus selalu kompak serta memberikan banyak relasi dan pengalaman berharga.
20. Terimakasih untuk seluruh seluruh rekan, senior dan alumni Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH), yang selama saya menjadi anggota muda hingga banyak pembelajaran khususnya terkait dengan masalah hukum serta mengajarkan tenang peradilan semu, terimakasih atas pengalaman karantinanya;
21. Terimaksih untuk Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara, yang selama perkuliahan di semester enam sampai dengan delapan banyak mengajarkan aku akan keorganisasian dan tanggung jawab dalam mengemban amanah sebagai ketua depaetemen sosial kemasyarakatan;

22. Almamater Kebanggaanku, Universitas Lampung Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan, dukungan dan doa yang telah diberikan. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat, bangsa, dan negara, para mahasiswa, akademisi, serta pihak-pihak lainnya, terutama bagi penulis. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan perlindungan dan kebaikan bagi kita semua, Aamiin.

Bandar Lampung, 5 April 2023

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>1</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Permasalahan .....	6
1.3. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.4. Tujuan Penelitian .....	7
1.5. Manfaat Penelitian .....	7
1) Manfaat Teoritis .....	7
2) Manfaat Praktis.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1. Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja .....	9
2.2. Bank Tanah .....	13
2.2.1. Pengertian Bank Tanah .....	13
2.2.2. Bentuk Kelembagaan Bank Tanah.....	15
2.2.3. Tugas Dan Fungsi Bank Tanah.....	15
2.2.4. Tujuan Bank Tanah.....	17
2.2.5. Kewenangan Bank Tanah .....	19
2.2.6. Jenis Bank Tanah .....	20
2.2.7. Objek Bank Tanah .....	21
2.2.8. Pengelolaan Tanah.....	23
2.3. Reforma Agraria ( <i>Land Refom</i> ) .....	24
2.3.1. Pengertian Reforma Agraria ( <i>land Refom</i> ) .....	24
2.3.2. Tujuan Reforma Agraria ( <i>land refom</i> ) .....	25
2.3.3. Subjek Reforma Agraria .....	26
2.4. Domein Verklaring .....	28



<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
3.1. Jenis dan Pendekatan Masalah .....	30
3.2. Sumber Data.....	30
3.2.1. Data Primer .....	30
3.2.2. Data Skunder.....	30
3.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	31
3.3.1. Prosedur Pengumpulan Data .....	31
3.3.2. Prosedur Pengolahan Data .....	32
3.4. Analisis Data .....	32
<b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>	<b>33</b>
4.1. Peran Badan Bank Tanah Dalam Redistribusi Tanah Bagi Petani Melalui Program Reforma Agraria .....	33
4.1.1 Struktur Dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah .....	40
4.2. Pengaturan Ideal Tentang Badan Bank Tanah Dalam Menjamin Kepemilikan Tanah Melalui Program Reforma Agraria .....	48
4.2.1. Redistribusi Tanah di Indonesia melalui Program Reforma agraria .....	49
4.2.2. Pengaturan Pendistribusian Tanah Melalui Pengaturan Pemerintah No.224 Tahun 1961tentang Pelaksanaan Pembagian Tanahdan Pemberian Ganti Kerugian	54
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>57</b>
5.1 Kesimpulan .....	57
4.2 Saran .....	58
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>58</b>



# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang Masalah

Secara normatif tujuan negara Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum dan mewujudkan keadilan sosial, ini tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, yang mengatakan bahwa Negara Republik Indonesia bertujuan untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan melaksanakan serta menjaga ketertiban dunia.<sup>1</sup> Negara-negara yang ada di dunia juga, baik itu negara maju maupun negara berkembang berkewajiban untuk memenuhi hak-hak dasar setiap warga negaranya, seperti hak untuk menepatkan tempat tinggal, hak untuk mendapatkan suatu pekerjaan yang layak, hak untuk menikmati lingkungan hidup yang sehat sehingga negara dituntut dan dipercaya untuk dapat memanfaatkan setiap jengkal tanah secara optimal.<sup>2</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menerangkan bahwa bumi, air dan aset alam yang terdapat didalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada negara Republik Indonesia harus dipergunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia.<sup>3</sup>

Peraturan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 diwujudkan dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan turunan dan amanat dari Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 1 ayat (2) UUPA menjelaskan

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

<sup>2</sup> Sungkana, S.H., L.L.M, Kasubdit Bantuan Hukum, *Mengenal Bank Tanah/Land Banking Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel>. Diakses pada 11 Mei 2022, 22:44

<sup>3</sup> Sir Ayuning Trianarizqi Octaviani, Skripsi : *“Tinjauan Yuridis Pengadaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan”* (Jawa Tengah) : Universitas Pancasakti Tegal, 202. Hlm 3.

bahawa seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung naya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional.<sup>4</sup>

Hak menguasai negara merupakan kewenangan negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan dan pemerliharaan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan pengatur hubungan hukum antara masyarakat Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa. Selain itu negara menentukan hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Yang secara fungsional kewenangan negara tersebut dilaksanakan olehh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).<sup>5</sup> Setiap negara memiliki kewenangan terhadap kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, tentusaja ini sudah tercantum secara jelas di dalam pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi kewenangan negara adalah:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharaannya;
  - b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat
- Hak menguasai negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>5</sup>Kristijanindyati Puspitasari, *Bank Tanah Untuk Mewudujkan Ekonomi Berkeadilan* <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13916/Bank-Tanah-untuk-Mewujudkan-EkonomiBerkeadilan.html#:~:text=Terbentuknya%20Badan%20Bank%20Tanah%20ini%20dituju kan%20untuk%20menjamin%20ketersediaan%20tanah,konsolidasi%20lahan%20dan%20reforma %20agraria> Diakses pada 11 Mei 2022, 22:39).

bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.<sup>6</sup>

Tanah adalah elemen yang begitu sangat penting di dalam kehidupan manusia, karena tanah dapat berfungsi sebagai suatu faktor ekonomis dan juga sebagai faktor produksi yang mendukung dan memungkinkan pemiliknya ataupun pihak yang menguasai tanah tersebut dapat melakukan berbagai macam hal yang dapat menghasilkan keuntungan. Selain itu, kedudukan tanah juga sangat penting jika dilihat dari kondisi geografis negara Indonesia yakni sebagai negara agraris. Sebagai negara agraris jelas bahwa tanah mempunyai kedudukan yang sangat fundamental.<sup>7</sup>

Sejatinya tanah mempunyai suatu makna yang *multidimensi*, karena tanah secara hakik mengandung aspek ekonomi, sosial budaya, dan politik, pertahanan keamanan dan aspek hukum. Dari sudut aspek ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat digunakan secara efektif dengan baik dan benar dapat mendatangkan kesejahteraan bagi masyarakatnya. Aspek politik, tanah dapat memberikan penentuan terhadap kedudukan seseorang ketika melakukan pengambilan keputusan di masyarakat serta dapat memberikan penentuan mengenai tinggi rendahnya status sosial. Sedangkan dari aspek budaya, tanah dapat berfungsi dalam mempertemukan masyarakat budaya yang satu dengan yang lainnya dan menjadi tempat untuk tinggal atau yang biasa disebut sebagai pemenuhan papan diantara sandang, pangan, dan papan tersebut. Bangunan yang dibangun di atas tanah tersebut juga dipergunakan manusia sebagai tempat bekerja seperti perkantoran dan lain-lainnya.

Pada dasarnya manusia tidak boleh dengan bebas menguasai tanah apalagi sampai memonopolinya. Karena sudah diatur di dalam konstitusi negara Indonesia bahwa segala sumber daya alam yang ada di dalamnya termasuk tanah haruslah digunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat Indonesia maka dari itu, Hak penguasaan atas tanah inilah yang nantinya menjadi dasar pengaturan

---

<sup>6</sup> H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). Hlm. 90-91.

<sup>7</sup> Cut Lina Mutia, *Bank Tanah: Antara Cita-Cita Dan Utopia*, *Lex Jurnalica/Vol.1/No.2/April 2004*.

dari hukum tanah yang ada di Indonesia. Adapun hierarki hak penguasaan tanah yang diatur dalam UUPA sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah yang diatur di dalam Pasal 1 UUPA, hak ini bersifat abadi sebab tanah dan seluruh unsur di dalamnya adalah hasil perjuangan seluruh rakyat Indonesia, dan selama masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia tidak ada yang dapat menghilangkan hak ini.
2. Hak menguasai dari negara atas tanah yang diatur di dalam Pasal 2 UUPA;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat yang diatur dalam Pasal 3 UUPA;
4. Hak-hak perorangan atas tanah yang meliputi:
  - 1) hak-hak atas tanah;
  - 2) hak-hak atas air dan ruang angkasa;
  - 3) pewakafan tanah hak milik yang diatur secara detail dalam PP Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Pewakafan Tanah Milik;
  - 4) hak tanggungan yang diatur secara detail dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

Hak-hak atas tanah yang termasuk dalam hak perorangan di atas terdiri dari hak primer dan hak sekunder. Hak primer terdiri dari semua hak yang diatur dalam pasal 16 Ayat (1) yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Hak sekunder adalah hak-hak yang bersifat sementara tersebut, yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.<sup>8</sup> Hak atas air dan ruang angkasa yang dimaksud diatur di dalam Pasal 4 Ayat (3) diatur kembali secara detail di Pasal 16 Ayat (2) UUPA yang meliputi hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, dan hak guna ruang angkasa.

Setiap kali membahas tentang tanah pasti tidaklah jauh dengan adanya permasalahan pertanahan yang sampai saat ini belum terselesaikan. Contoh konkritnya seperti permasalahan ketersediaan tanah bagi pembangunan menjadi salah satu bagian dari permasalahan yang sangat rumit bagi pemerintah, dan

---

<sup>8</sup> H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 86

banyak nya tanah terlantar. Tidak hanya itu sengketa tanah di Indonesia mencapai 8.000 kasus, hal ini disampaikan langsung oleh Sofyan Djalil, pada saat membuka acara *Infrastructure Outlook 2022*, pada hari kamis, 24 Februari 2022.<sup>9</sup>

Bertambahnya penduduk dunia sangat mendesak penerapan manajemen pertanahan, sehingga tanah yang sifatnya statis harus mampu menyediakan kebutuhan dasar para penghuninya. Pada tahun 2022 penduduk dunia pun diperkirakan meningkat menjadi 7,8 miliar jiwa. Perkiraan ini berdasarkan dengan proyeksi dari Biro Sensus Amerika Serikat. Dengan itu pertumbuhan penduduk dunia pada 1 Januari 2022 sebesar 0,9 % dibandingkan dengan tahun 2021. Dalam hal ini maka sudah jelas bahwa ketersediaan tanah semakin lama semakin sedikit.<sup>10</sup>

Indonesia juga mengalami peningkatan jumlah penduduk, menindak lanjuti permasalahan tersebut maka pemerintah mengesahkan peraturan baru pada tanggal 12 November 2020 yaitu Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta kerja (sering disebut dengan UU Ciptakerja), yang di dalam Undang-Undang tersebut mengatur klaster pertanahan Khususnya Badan Bank Tanah. Pembahasan tentang Badan Bank Tanah termuat dalam pasal 125 sampai dengan pasal 135 Undang-Undang Cipta Kerja.

Peraturan turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja tersebut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, dan Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah, kemudian pada tanggal 30 Desember 2022 diterbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang termuat dalam Pasal 125 sampai dengan pasal 142.

Bank Tanah adalah suatu badan khusus yang mengelola tanah dan dibentuk langsung oleh pemerintah pusat. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 64

---

<sup>9</sup>Emir Yanwardhana, Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah> Diakses pada 13 Mei 2022, 01:13

<sup>10</sup> Ahmad Islamy Jamil, *Infografis Penduduk Dunia Diprediksi Capai 7,8 Miliar Jiwa Di Tahun 2022*, <https://www.inews.id/multimedia/infografis/infografis-penduduk-dunia-diprediksi-capai-78-miliar-jiwa-di-tahun-baru-2022> Diakses pada 13 Mei 23:58.

tahun 2021 tentang Bank Tanah, adapun suatu kewenangan khusus yang dimiliki oleh Bank Tanah yaitu kewenangan untuk dapat menjamin adanya ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria.<sup>11</sup> Pasal 1 dalam Peraturan Presiden Nomor 113 juga menyebutkan bahwa bank tanah adalah suatu badan khusus yang disebut dengan *sui generis*, dan mempunyai komite yang bertugas untuk menetapkan kebijakan strategis dalam penyelenggaraan operasional bank tanah.<sup>12</sup> Mengutip dari CNBC Indonesia bahwa masih banyak masyarakat yang keliru tentang diibentuknya Badan Bank Tanah oleh pemerintah dan pengelolaan tanah negara ini dapat dinilai menghidupkan kembali terjadinya sistem *domein verkraling* yang ada dan berkembang pada jaman pemerintahan penjajahan Belanda. *Domein verkraling* itu sendiri merupakan sebuah landasan hukum bagi pemerintah Belanda untuk mengambil dan menguasai semua tanah-tanah masyarakat yang terlantar dan tidak bisa dibuktikan kepemilikannya secara sah atau secara legal menurut hukum yang ada dan berkembang pada saat itu<sup>13</sup>, maka adanya pola pikir yang keliru seperti itu melalui penelitian skripsi dengan judul **“PERAN BADAN BANK TANAH DALAM MENJAMIN KEPEMILIKAN TANAH MELALUI PROGRAM REFORMA AGRARIA ”** diharapkan peneliti dapat menemukan hasil dan kesimpulan yang bernilai positif tentang dibentuknya Badan Bank Tanah.

## 1.2. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang maka ada dua pokok permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti yaitu:

- a. Bagaimana peran Badan Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah melalui program reforma agraria?

---

<sup>11</sup> Pasal 2 Peraturan pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Bank Tanah

<sup>12</sup> Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.

<sup>13</sup> Lidya Julita. 2020, UU Cipta Kerja *Bank Tanah Hidupkan Hukum Belanda? Ini Kata Sofyan Djalil*. <https://www.cnbcindonesia.com/news/202010071655-4-192596/bank-tanah-hidupkan-hukum-belanda-ini-kata-sofyan-djalil> diakses pada Agustus 2022 Pukul 22:00



- b. Bagaimana pengaturan ideal tentang Badan Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah melalui program reforma agraria?

### **1.3. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup dalam penelitian ini yaitu membahas tentang bagaimana peran yang dilakukan oleh Badan Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah untuk para petani Indonesia melalui program Reforma Agraria.

### **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini yaitu :

- a. Untuk mengetahui bagaimana peran Badan Bank Tanah dalam kepemilikan tanah melalui program reforma agraria untuk kemudian diberikan kepada petani;
- b. Untuk mengetahui pengaturan yang ideal tentang Badan Bank Tanah dalam kepemilikan tanah melalui program reforma agraria.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dan mengedukasi pembaca mengenai pentingnya mengelola dan memanfaatkan tanah agar tidak terlantar dan dapat digunakan sebaik mungkin, selain itu penelitian ini juga untuk mengetahui bagaimana peraturan yang efektif maupun ideal tentang Badan Bank Tanah yang diterapkan di Indonesia, serta mengetahui pelaksanaan, mekanisme untuk melakukan kegiatan penyediaan tanah dan pembagian tanah dalam program reforma agraria. Manfaat penelitian ini dapat dilihat dari dua segi yaitu :

#### **1) Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis merupakan manfaat yang berisikan tentang bagian penulisan yang berisi tentang kegunaan sistem ilmu pengetahuan yang sesuai dengan minat, dalam hal ini penelitian bermanfaat untuk mengembangkan pengetahuan dan mengedukasi masyarakat mengenai peran dari Badan Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah untuk petani melalui program reforma agraria.

## **2) Manfaat Praktis**

Manfaat praktis merupakan manfaat yang sesuai dengan nilai guna untuk memecahkan masalah di dalam lingkungan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, dalam hal ini memberi kemudahan bagi masyarakat dalam memahami lembaga khusus yang dibentuk oleh pemerintah di bidang pertanah yaitu hadirnya Badan Bank Tanah.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja**

Di Indonesia isu pertanahan masih menjadi kompleksitas yang sangat tinggi dalam pelaksanaan hukum pertanahan di Indonesia. Permasalahan itu pun sering terjadi secara berulang-ulang dan berkepanjangan yang tentunya dapat merugikan hak-hak pemilik tanah, maka dari itu pemerintah Indonesia secara yuridis membentuk lembaga khusus Bank Tanah, tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang kemudian diatur dalam Bab VIII tentang Pengadaan Tanah, bagian ke empat tentang Pertanahan, paragraf satu tentang Bank Tanah, dan dalam pasal 125 sampai dengan pasal 135. Selain itu pembentukan Bank Tanah juga dilatarbelakangi adanya amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Indonesia 1945 sebagai Konstitusi negara, yang tercantum dalam pasal 33, serta dalam pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa tanah harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>14</sup>

Ketentuan pembentukan Bank Tanah ini selain ditegaskan dalam UU Cipta Kerja, Bab VIII tentang Pengadaan Tanah, tetapi ditegaskan juga dalam Peraturan Pemerintah No.64 tahun 2021 tentang Bank Tanah. Sofiyon Djalil, yang pada saat itu masih menjabat sebagai menteri ATR/BPN menjelaskan bahwa tujuan dari dibentuknya Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja adalah untuk mendapatkan tanah yang berasal dari tanah terlantar ataupun tanah yang tidak lagi digunakan oleh pemilik konsesi. Selain itu Sofiyon Djalil juga menjelaskan ATR/BPN berfungsi sebagai regulator dan manager, tetapi fungsi manager tidak berjalan dengan baik karena tidak memiliki tanah yang bisa digunakan untuk

---

<sup>14</sup> Dikson,S.,Benny.D. “*Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia*”.Jurnal Muara Ilmu Sosial,Humaniora,danSeni.Vol.5.No.2(2021)

kepentingan umum, maka ini lah perlu dibentuknya Bank Tanah, untuk memfasilitasi investasi, dan kepentingan umum seperti taman, perumahan rakyat dan reforma agraria.<sup>15</sup> Bank tanah berkedudukan di Ibu Kota Negara Indonesia dan mempunya kantor perwakilan di seluruh wilayah negara Indonesia, serta ketentuan mengenai kantor nya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pelaksana. Hal ini telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, dan dijelaskan juga dalam Peraturan Presiden Nomor 113 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.<sup>16</sup>

Berikut ini adalah isi dari pasal 125 sampai pasal 135 tentang Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja:

1. Pasal 125

Ayat (1) Pemerintah pusat membentuk badaan Bank Tanah

Ayat (2) Badan Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan badan khusus yang mengelola tanah

Ayat (3) Kekayaan Badan Bank Tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan

Ayat (4) Badan Bank Tanah berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah.

2. Pasal 126

Ayat (1) Badan Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk :

- a. Kepentingan umum;
- b. Kepentingan sosial ;
- c. Kepentingan pembangunan nasional;
- d. Pemerataan ekonomi;
- e. Konsolidasi lahan;
- f. Reforma agrarian.

---

<sup>15</sup> *Penjelasan Menteri ATR/BPN Soal Bank Tanah Dalam UU Cipta Kerja* <https://www.hukumonline.com> diakses pada 22 Mei 2022 20:13

<sup>16</sup> Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.

Ayat (2) Ketersediaan tanah untuk reforma agrarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f paling sedikit tiga puluh persen dari tanah negara yang diperuntukan.

3. Pasal 127 Badan bank tanah dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bersifat transparan, akuntabel, dan non profit.
4. Pasal 128 Sumber kekayaan badan bank tanah dapat berasal dari:
  - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
  - b. Pendapatan sendiri;
  - c. Penyertaan modal negara;
  - d. Sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Pasal 129

Ayat (1) Tanah yang dikelola badan bank tanah diberikan hak pengelolaan

Ayat (2) Hak atas tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai

Ayat (3) Jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya

Ayat (4) Dalam rangka mendukung investasi, pemegang hak pengelolaan badan bank tanah diberikan kewenangan untuk:

- a. Melakukan penyusunan rencana induk;
- b. Membantu memberikan kemudahan Perizinan Berusaha/persetujuan
- c. Melakukan pengadaan tanah; dan
- d. Menentukan tarif pelayanan.

Ayat (5) Penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Pusat melakukan pengawasan dan pengendalian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

6. Pasal 130 Badan bank tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 terdiri atas:
  - a. Komite;
  - b. Dewan Pengawas;

c. Badan Pelaksana;

7. Pasal 131

Ayat (1) Komite sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 huruf a diketuai oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan beranggotakan para menteri dan kepala yang terkait

Ayat (2) Ketua dan anggota Komite ditetapkan dengan Keputusan Presiden berdasarkan usulan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan

8. Pasal 132

Ayat (1) Dewan Pengawas berjumlah paling banyak tujuh orang terdiri dari empat orang unsur profesional dan tiga orang yang dipilih oleh Pemerintah

Ayat (2) Terhadap calon unsur profesional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan proses seleksi oleh Pemerintah Pusat yang selanjutnya disampaikan ke DPR untuk dipilih dan disetujui

Ayat ((3) Calon unsur profesional yang diajukan ke DPR sebagaimana dimaksud pada ayat (2), paling sedikit dua kali jumlah yang dibutuhkan.

9. Pasal 133

Ayat (1) Badan Pelaksana terdiri dari Kepala dan Deputi

Ayat (2) Jumlah Deputi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Komite

Ayat (3) Kepala dan Deputi diangkat dan diberhentikan oleh Ketua Komite

Ayat (4) Pengangkatan dan pemberhentian Kepala dan Deputi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diusulkan oleh Dewan Pengawas

10. Pasal 134 Ketentuan lebih lanjut mengenai Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana diatur dengan Peraturan Presiden

11. Pasal 135 Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan badan bank tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>17</sup>

Undang-Undang Cipta kerja juga menyebutkan bahwa Bank tanah sebagai *sui generis* yang berarti badan khusus hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Bank Tanah, pasal 1 angka 1 yang menjelaskan bahwa “Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan

---

<sup>17</sup> Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

khusus (*sui generis*) yang merupakan suatu badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat dan diberi wewenang khusus untuk mengelola tanah”. Selain itu dalam struktur Badan Bank Tanah ada Komite Bank Tanah yang dipimpin oleh tiga menteri yakni Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai ketua yang sekaligus merangkap sebagai anggota, Menteri Keuangan, dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) sebagai anggota, serta menteri atau kepala lembaga yang telah ditunjuk oleh presiden sebagai anggota. Komite ini nantinya akan dibantu oleh Sekretariat Komite. Bukan hanya itu saja, dalam pengaturannya struktur Bank Tanah juga mempunyai Dewan Pengawas oleh Dijen Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, serta Badan Pelaksana dari Tenaga Ahli menteri ATR/BPN bidang Pengembangan Kewirausahaan Reforma Agraria, Deputy Bidang Manajemen aset dan Pengadaan Tanah.<sup>18</sup>

## 2.2. Bank Tanah

### 2.2.1. Pengertian Bank Tanah

Istilah penggunaan bank tanah mengandung pengertian yaitu *Land banks are governmental or nonprofit entities that assemble, temporarily manage, and dispose of vacant land* yang dalam hal ini memiliki arti bahwa bank tanah adalah entitas pemerintah atau nirlaba, yang mengumpulkan, mengelola sementara, dan membuang lahan kosong.<sup>19</sup> Bank tanah atau *Land Banking* merupakan suatu praktek yang membeli dan menganalisis alih tanah, yang kemudian akan dikembangkan untuk memenuhi suatu kebutuhan pembangunan. Bank tanah juga kerap digunakan untuk membantu pemerintah melestarikan ruang terbuka serta menstabilkan nilai tanah yang ada di suatu negara.<sup>20</sup> Pengertian bank tanah terbagi menjadi *land bank* dan *land banking*. *Land bank* yang berarti suatu lembaga atau

---

<sup>18</sup> Badan Bank Tanah adalah Lembaga Sui Generi <https://ppid.atrbpn.go.id> diakses pada 22 Mei 2022 21:30

<sup>19</sup> Laura Schwarz, “The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities for Innovation”, *Journal of Affordable Housing and Community Development Law*, Vol.19 No.1 (2009).

<sup>20</sup> Dany Garjito, *Apa Itu Bank Tanah? Dan Apa Fungsi Bank Tanah?* <https://www.suara.com/news/2020/10/18/190834/apa-itu-bank-tanah-dan-apa-fungsi-bank-tanah> diakses pada 22 Mei 2022 21:13

kerjasama antara lembaga yang menangani lembaga pengadaan tanah, sedangkan *land banking* lebih cenderung seperti praktik perbankan dengan objek tanah.

Hal ini berarti bank tanah merupakan suatu kebijakan dalam bidang pertanahan yang dibentuk oleh pemerintah secara independen dan diberi wewenang untuk melakukan akuisisi terhadap tanah terlantar maupun tanah yang bermasalah, mengelola maupun mengatur tanah sementara waktu dan, mendistribusikannya kembali dalam jangka waktu panjang maupun pendek.<sup>21</sup> Pengertian bank tanah juga dapat diartikan bahwa bank tanah adalah suatu sarana manajemen tanah untuk meningkatkan pemanfaatan tanah agar menjadi lebih produktif dan menjamin ketersediaan tanah untuk berbagai macam keperluan pembangunan dimasa yang akan datang.<sup>22</sup>

Adapun pendapat ahli menjelaskan bahwa "*land banking is the process or policy by which local governments acquire surplus properties and convert them to productive use or hold them for long-term strategic public purposes*" jadi dalam hal ini mengartikan bahwa Bank Tanah merupakan sebuah proses ataupun suatu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah dan dimana pemerintah daerah memperoleh kelebihan property lalu mengubahnya menjadi penggunaan produktif atau menahannya untuk tujuan publik strategis untuk jangka waktu yang panjang.<sup>23</sup> Selain itu ada pendapat lain juga yang mendefinisikan Bank Tanah sebagai suatu proses pembelian tanah dana property dengan harga saat ini untuk kemudian disimpan, lalu dikembangkan pada waktu yang ditentukan atau waktu yang akan datang sehingga akan menghasilkan nilai jual yang lebih mahal atau lebih tinggi.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Al-Zahra,F.2017. *Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan*. Jurnal Ilmiah administrasi Publik (JIAP), Vol.3,No.2,Hlm.92-101

<sup>22</sup> Limbong, B. 2013. *Bank Tanah*. MB Garafika, Jakarta

<sup>23</sup> Al exander.F.S.(2011) *Land Bank and Land Banking*. Washington:Center Of Community Progress.

<sup>24</sup> Noegi Noegroho.*Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia Untuk Pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan*.ComTech.Vol.3.No.2.2012



### 2.2.2. Bentuk Kelembagaan Bank Tanah

Dalam undang-undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No.64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah tidak jelaskan secara lengkap dan terperinci tentang kelembagaan bank tanah, tetapi jika dilihat dari berbagai macam literatur baik itu jurnal, maupun artikel dan karya tulis lainnya, seperti salah satunya jurnal Riyanti Grahada yang menyebutkan bahwa, kelembagaan bank tanah dapat menyerupai beberapa bentuk yaitu bank tanah BUMN (Badan Usaha Milik Negara), bank tanah Badan Layanan Umum (BLU) dan bank tanah yang beriringan atau serupa dengan bank Komersial Konvensional,<sup>25</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, Pasal 1 Bank Tanah merupakan sebuah badan yang khusus yang disebut dengan *sui generis* atau lembaga yang dibentuk melalui undang-undang dan melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah. Lembaga *sui generis* adalah suatu lembaga diluar pemerintah yang dibentuk melalui undang-undang, lembaga-lembaga ini melaksanakan sebagian kewenangan yang sebelumnya merupakan kewenangan pemerintah namun bersifat otonom atau independent dari kepentingan pemerintah.<sup>26</sup> Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah, pasal 1 juga menjelaskan bahwa bank tanah adalah suatu badan khusus yang selanjutnya disebut dengan *sui generis* yang merupakan suatu badan hukum Indonesia, dibentuk oleh pemerintah pusat dan diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

### 2.2.3. Tugas Dan Fungsi Bank Tanah

Fungsi dari badan Bank Tanah ini pada dasarnya adalah untuk menyimpan, da menghimpun aset yang berupa tanah serta menstabilkan pasar skunder, selian itu ada 6 fungsi badan Bank Tanah yaitu:

---

<sup>25</sup> Ranitya Ganindha.2016. “Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternative Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum. *Arena Hukum*, Vol.9 No.3 Hal.442-462.

<sup>26</sup>Rachmadi,2021. “BUMN, BLU, PTNBH, dan Lembaga Sui Generis”. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12783/BUMN-BLU-PTNBH-dan-Lembaga-Sui-Generis.html#:~:text=Lembaga%20Sui%20Generis%20adalah%20lembaga,otonom%2Findependen%20dari%20kepentingan%20Pemerintah.> Diakses pada 29 Juni 2022 pukul 14:02.

1. *Land keeper* yaitu yang berfungsi sebagai menghimpun tanah atau mengumpulkan tanah dan menyediakan data pertanahan yang lengkap, akurat, terpecinci, akuntabel.
2. *Land warrantee* yaitu bank tanah berfungsi sebagai pengamanan tanah maksudnya adalah untuk mengamankan tanah dan berbagai kebutuhan pembangunan dimasa yang akan datang agar dapat diamankan dan digunakan secara optimal.
3. *Land purchaser* yaitu berfungsi sebagai pengendalian tanah, yang artinya adalah badan Bank Tanah melakukan pengendalian atau penguasaan tanah sehingga tidak dominan dimiliki dan dikuasai masyarakat atau kelompok tertentu, selain itu dalam penguasaan tanah oleh badan Bank Tanah juga dapat menetapkan harga tanah sesuai dengan nilai Pajak Bumi dan Bangunan.
4. *Land managemen* yaitu berfungsi sebagai pengelolaan tanah, dalam hal ini Bank Tanah melakukan analisis, penetapan strategi, serta mengelola implementasi. Sehingga dalam hal ini Bank Tanah secara konseptual harus memuat suatu kebijakan dan stategi secara optimalisasi untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah sehingga dengan adanya Bank Tanah dapat mengatur, dan mengarahkan pengembangan penggunaan tanah.
5. *Land appraisal* yaitu berfungsi sebagai penilaian tanah, dalam hal ini Bank Tanah dapat memberikan penilaian tanah secara obyektif sehingga menciptakan suatu system nilai dan menentukan nilai tanah untuk berbagai macam keperluan. Dengan demikian Bank Tanah dapat menetapkan dan mengendalika harga nilai suatu tanah.
6. *Land distributor* yaitu berfungsi sebagai pendistribusian tanah atau penyaluran tanah secara wajar dan adil sesuai dengan nilai tanah secara kesatuan sehingga Bank Tanah mendistribusikan kembali kepada masyarakat yang berhak atas tanah sesuai dengan rencana tataruang daerah setempat serta sesuai penggunaan dan peruntukannya.<sup>27</sup>

Lebih jelasnya fungsi bank tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Bank Tanah, pasal 3 ayat (1). Untuk melaksanakan fungsi-

---

<sup>27</sup> Hairani Mochtar. *Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.18, No.02 (2013). Hlm.127-135.

fungsi tersebut maka dalam ayat (2) dijelaskan mengenai tugas dari Bank tanah yaitu :

1. Melakukan perencanaan kegiatan jangka panjang, jangka menengah dan jangka tahunan;
2. Melakukan perolehan tanah yang dapat bersumber dari penetapan pemerintah dan pihak lain;
3. Melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, ataupun pengadaan tanah secara langsung;
4. Melakukan pengelolaan tanah dari kegiatan pengembangan pemeliharaan, pengamanan dan pengendalian tanah;
5. Melakukan pemanfaatan tanah melalui kerjasama pemanfaatan dengan pihak lain;
6. Melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.<sup>28</sup>

#### **2.2.4. Tujuan Bank Tanah**

Tujuan umum dari dibentuknya bank tanah adalah agar dapat menyediakan lahan yang akan digunakan untuk pembangunan kepentingan umum, sehingga yang direncanakan oleh pemerintah dan swasta tidak akan terhambat. Dalam konteks tujuan secara umum dapat mencakup yaitu sebagai berikut :

1. Agar terwujudnya rumusan dalam UUD 1945 pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
2. Sebagai suatu instrumen pelaksanaan dari berbagai kebijakan pertanahan yang dapat mendukung suatu pengembangan dari suatu wilayah.
3. Bank tanah agar dapat mengendalikan pengadaan, penguasaan, serta pemanfaatan tanah yang secara wajar, dan adil dalam melaksanakan pembangunan. Dan dari segi pemerintah dapat diketahui tentang tujuan dari bank tanah yaitu membentuk pertumbuhan regional, menata perkembangan

---

<sup>28</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah .

suatu wilayah baik itu kabupaten ataupun kota, mengurangi spekulasi tanah, menurunkan biaya perbaikan oleh masyarakat, serta menurunkan biaya pengelolaan publik akibat dari pola pembangunan.<sup>29</sup>

Adapun tujuan dari bank tanah secara khusus adalah sebagai berikut :

1. Menyediakan tanah siap bangun baik secara fisik maupun secara administratif, yang artinya bahwa dapat menyiapkan suatu lahan pertanahan yang akan dijual dilengkapi sertifikat tanah yakni sertifikat hak atas tanah.
2. Menyediakan tanah untuk berbagai keperluan, dan yang paling utama adalah untuk lokasi pembangunan pemukiman baik itu golongan masyarakat menengah dan golongan masyarakat ke bawah, serta mengendalikan harga pertanahan.<sup>30</sup>

Teori Thurston menjelaskan bahwa tujuan dari bank tanah dapat mencakup mengelola pertumbuhan perkotaan, memastikan ketersediaan tanah untuk keperluan tertentu, dan mengambil keuntungan modal untuk peningkatan nilai tanah. Flechner menjelaskan bahwa jika terkait pemerintah, maka tujuan dari bank tanah dapat mencakup yaitu :

1. Membentuk pertumbuhan dari suatu wilayah;
2. Menata perkembangan kota;
3. Memperoleh manfaat dari peningkatan nilai investasi tanah;
4. Menyempurnakan pasar pertanahan sehingga dapat mengurangi spekulasi;
5. Memperoleh tanah untuk kepentingan umum;
6. Mengurangi biaya pelayanan publik sebagai akibat pembangunan yang terencana;
7. Memungkinkan untuk dapat menyediakan subsidi rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah;

---

<sup>29</sup> Kelsa Kangnata, 2021. Skripsi: *“Tinjauan Hukum Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 tahun 2020 Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria*. Fakultas Hukum. Universitas Sumatra Utara Medan.

<sup>30</sup> Miya Rahmawati, 2015. *“Penyusunan Kebijakan dan Strategi Penyediaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Direktorat Tata Ruang Pertanahan”*. Jakarta BAPPENAS. Hlm.12.

8. Serta menjaga kualitas lingkungan.<sup>31</sup>

Tujuan dari bank tanah dalam hal ini diharapkan dapat memberikan dampak positif yang dapat mengendalikan suatu perkembangan wilayah baik itu wilayah perkotaan maupun wilayah pedesaan secara efisien dan secara efektif, dapat mengendalikan penguasaan dan pemanfaatan pertanahan secara adil dan wajar dalam pelaksanaan pembangunan. Selain itu dalam efektifitas penerapan konsep bank tanah juga tergantung pada regulasi yang mengatur bank tanah di Indonesia.

### **2.2.5. Kewenangan Bank Tanah**

Kewenangan dari bank tanah dapat diketahui dan dilihat dalam peraturan yang mengaturnya yakni pasal 2 Peraturan Pemerintah No.64 tahun 2021 tentang Lembaga Bank Tanah jo. Pasal 129 (4) Undang-Undang Cipta Kerja yaitu sebagai berikut :

1. Melakukan penyusunan rencana induk;
2. Membantu memberikan kemudahan dalam perizinan / persetujuan;
3. Menentukan tarif pelayanan.

Kewenangan khusus yang dimiliki oleh bank tanah diatur dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Lembaga Bank Tanah untuk kemudian dapat menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk :

1. Kepentingan umum;
2. Kepentingan sosial;
3. Kepentingan pembangunan nasional;
4. Pemerataan ekonomi;
5. Konsolidasi tanah;
6. Reforma agrarian.

Adanya kewenangan dari Bank Tanah tersebut maka inilah yang akan menjadi daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi. Kewenangan ini dapat

---

<sup>31</sup> Siska Kusumo, 2015. “ *Bank Tanah Untuk Pembangunan Berkelanjutan Fokus Editorial Prinsip-Prinsip Bank Tanah Peta Jalan Pembentuk Bank Tanah Kajian Struktur Kelembagaan Bank Tanah di Indonesia* .” Jakarta Pusat, Redaksi. Hlm 4.

diharapkan menjadi usaha untuk mendorong investasi dan mempercepat proses pembangunan, pengelolaan tanah dapat bekerjasama dengan pihak lain yang kemudian yang mempunyai hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGU) dan hak pakai diatas tanah hak pengelolaan. Secara tidak langsung ini akan membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat.

#### **2.2.6. Jenis Bank Tanah**

Berdasarkan dengan jenisnya Bank Tanah dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu Bank Tanah Publik dan Bank Tanah swasta.

##### **1. Bank tanah Publik**

Bank tanah publik adalah bank tanah yang dalam penyelenggaraannya melibatkan lembaga-lembaga public k,yang dijalankan oleh lembaga atau badan hukum public memiliki sifat independen dengan daan tugas murni sebagai pelayanan publik selain itu tanggung jawab sepenuhnya berada di ditangan pemerintah. Bila dilihat dari tujuannya dapat dibedakan atas :

- a) Bank tanah umum atau *general land banking*, adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh badan atau lembaga pemerintah untuk mendapatkan tanah yang belum dikembangkan, masih terlantar yang kemudian akan dikumpulkan untuk menyelenggarakan penyediaan, pematangan, penyaluran tanah. Bank Tanah umum juga ditunjuk untuk kebutuhan kepentingan umum di masa yang akan datang dan dimanfaatkan dikemudian hari.
- b) Bank tanah khusus, atau *special land banking* adalah Bank Tanah yang kegiatannya lebih fokus pada era fungsional tertentu guna penyediaan dalam hal pembaruan daerah perkotaan, pengembangan industri, pembangunan perumahan menengah atau sederhana dan penyediaan tanah untuk ruang buka hijau. Bank Tanah khusus ini ditunjukkan pada kepentingan pembanangunan yang sudah ditentukan, tujuan pemanfaatan untuk kepentingan umum tertentu serta waktu

yang sudah direncanakan dalam waktu jangka pendek maupun menengah serta pembiayaannya juga sudah dibuat.<sup>32</sup>

## 2. Bank Tanah Swasta

Bank tanah swasta dijalankan oleh badan hukum swasta ataupun perorangan, dan sebagai pemegang saham bank tanah serta pendanaan dalam bank tanah. Secara konseptual belum dikenal di Indonesia tetapi implementasinya sudah dijalankan, contohnya perusahaan swasta nasional yang bergerak dibidang property, pembangunan ruko perkantoran dan lainnya. Investor membutuhkan tanah untuk investasinya sistem perolehan tanahnya yang sering disebut tukar guling, ataupun pembelian dengan pelelangan dari kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang. Latar belakang dari bank tanah swasta ini adalah profit dan ketersediaan tanah dalam jangka waktu panjang.<sup>33</sup>

### 2.2.7. Objek Bank Tanah

Bank tanah juga juga dapat disebut sebagai *land manager* yang akan menginventarisasi, melakukan manajemen, serta mengatur peruntukan tanah. Direktur Jendral Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan kementerian ATR/BPN yakni Embun Sari mengatakan bahwa sudah ada 25.000 hektar tanah terlantar sebagai obyek bank tanah.<sup>34</sup> Obyek tanah bank tanah yang disebutkan oleh Maria Sudmarjono, bahwa lembaga bank tanah dapat memperoleh tanah melalui jual beli, pengadaan tanah ataupun pencabutan hak atas tanah dengan cara-cara lain misalnya tukar menukar atau tanah yang diperoleh adalah tanah terlantar.<sup>35</sup>

Terhadap kegiatan bank tanah yang sifatnya khusus maka perolehan tanahnya dapat dilaksanakan dengan dua cara yaitu pengadaan atau pencabutan hak atas tanah dan tanah jual beli. Bank tanah umum yang sesuai dengan sifatnya, penggunaannya belum dapat ditentukan pada saat proses perolehannya, maka

---

<sup>32</sup> Hairani Mochtar. *Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.18, No.02 (2013). Hlm.127-135.

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> Suhaiela Bahfein. 2021. "25.000 Hektar Bakal Jadi Obyek Pertama Bank Tanah." <https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/31/190000921/25.000-hektar-bakal-jadi-obyek-pertama-bank-tanah>. Diakses pada 29 Juni 2022 pukul 16:10.

<sup>35</sup> Sumardjono, Maria S.W. (2008) *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

perolehannya dapat dilakukan dengan cara jual beli. Selain itu objek bank tanah juga berasal dari tanah cadangan umum negara, tanah pelepasan kawasan hutan, tanah timbul, tanah bekas pertambangan, tanah proses dari pengadaan langsung, tanah yang terkena kebijakan tata ruang, dan tanah perolehan lainnya yang sah.<sup>36</sup> Selain perolehan, untuk pengadaan tanah obyek tanah dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah tanah ruang atas tanah, dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai. Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, pasal 6 menjelaskan bahwa perolehan tanah dalam bank tanah adalah tanah hasil penetapan pemerintah dan tanah dari pihak lain. Pasal 7 kemudian menjelaskan bahwa tanah hasil penetapan pemerintah terdiri atas tanah negara yang berasal dari :

- a. Tanah bekas hak;
- b. Kawasan dan tanah terlantar;
- c. Tanah pelepasan kawasan hutan;
- d. Tanah timbul;
- e. Tanah hasil reklamasi;
- f. Tanah bekas tambang;
- g. Tanah pulau pulau kecil;
- h. Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang;
- i. Tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.

Pasal 8 juga menjelaskan tanah dari pihak lain adalah tanah yang berasal dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, Badan usaha, Badan hukum serta yang berasal dari masyarakat Masyarakat. Perolehan tanah dari pihak lain ini dilakukan melalui proses pembelian, penerimaan hibah (sumbangan), tukar menukar, pelepasan hak, serta perolehan bentuk lainnya yang sah.

---

<sup>36</sup> Fitri Sartina Dewi.2020. “BPN Targetkan Bank Tanah Segera terbentuk, Ini Sumbernya”. <https://ekonomi.bisnis.com>



### 2.2.8. Pengelolaan Tanah

Pengelolaan tanah oleh badan bank tanah diatur dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah yaitu adalah dengan melakukan kegiatan pengembangan tanah, pemeliharaan tanah dan pengamanan tanah serta pengendalian tanah. Berikut ini dapat peneliti jelaskan sesuai dengan Peraturann Pemerintah no.64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah yaitu :

- a. Kegiatan pengembangan tanah dilaksanakan berdasarkan dengan kesesuaian rencana tata ruang. Pengembangan tanah juga dapat berbentuk pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur kawasan insdustri, kawasan pariwisata, pertanian, perkebunan, kawasan ekonomi khusus, serta kawasan ekonomi lainnya dan pembangunan yang mendukung kegiatan dari bank tanah itu sendiri.
- b. Kegiatan pemeliharaan dan pengamanan, terdiri atas aspek hukum yang artinya kepastian hukum ha katas tanah serta aktif dalam upaya hukum yang mempertahankan kepastian hukum ha katas tanah baik di luar maupun di dalam pengadilan. Dari segi aspek fisik yakni merupakan kegiatan pemeliharaan dan pengamanan fisik tanah.
- c. Kegiatan pengendalian tanah, yakni terdiri atas kegiatan pengendalian penguasaan tanah, pengendalian pemanfaatan tanah, dan pengendalian nilai tanah.

Pasal 51 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah, menjelaskan bahwa dalam rangka pengelolaan tanah bank tanah dapat membentuk badan usaha, ataupun badan hukum untuk mendukung penyelenggaraan badan bank tanah. Badan usaha tersebut adalah dituangkan dalam rencana kerja dan anggaran tahunan, dan badan usaha terbut dibentuk oleh Kepala Badan Pelaksana, setelah mendapat persetujuan dari komite.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah

### 2.3. Reforma Agraria (*Land Refom*)

#### 2.3.1. Pengertian Reforma Agraria (*land Refom*)

Kata Agraria dalam bahasa Belanda secara istilah disebut dengan *akker*, dan dalam bahasa Yunani disebut dengan *agros* yang memiliki arti yaitu tanah pertanian. Dalam bahasa Latin disebut dengan *agery* yang artinya tanah ataupun sebidang tanah, *agrarius* yang memiliki arti perladangan, persawahan, dan pertanian. kemudian dalam bahasa Inggris disebut dengan kata *agrarian* yang berarti tanah untuk pertanian. Khrisna Ghimire menjelaskan bahwa reforma agraria atau *landreform* merupakan sebuah perubahan besar dan perombakan dalam struktur agraria yang bisa meningkatkan akses pada petani miskin yang tidak mempunyai lahan yang kemudian dapat disebut sebagai petani penggarap, serta kepastian hukum untu penguasaan lahan bagi petani yang termasuk juga akses pada input pertanian, pasar maupun jasa-jasa untuk kebutuhan lainnya yang berkaitan.<sup>38</sup> Pengertian reforma agraria secara lebih lengkap yaitu merupakan suatu upaya sistematis, terencana, dan dilakukan secara relatif cepat, dalam jangka waktutertentu dan terbatas, untuk menciptakan kesejahteraan dan keadilan sosial sertamenjadi pembuka jalan bagi pembentukan masyarakat baru yang demokratis dan berkeadilan yang dimulai dengan langkah menata ulang penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dan kekayaan alam lainnya, kemudian disusul denganjumlah program pendukung lain untuk meningkatkan produktivitas petanikhususnya dan perekonomian rakyat pada umumnya.<sup>39</sup>

Pengertian *landreform* dalam UUPA Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 merupakan pengertian dalam arti luas bahkan sesuai dengan pengertian FAO (*Food and Agriculture Organization*) yaitu meliputi program tindakan yang saling berhubungan yang bertujuan untuk menghilangkan penghalang di bidang ekonomi, sosial yang timbul dari kekurangan yang terdapat dalam struktur pertanahan, sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, dijelaskan bahwa *landreform* bertujuan untuk mengadakan pembagian yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, sehingga dengan

---

<sup>38</sup> Zein Subhan, 2019. *Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Surya Darma. Vol.9 No.2.

<sup>39</sup> Mungkasa Oswar, 2020. *Reforma Agraria, Sejarah, Konsep dan Implementasi*. Article e81024c752b2461039c357d07e39cfc0XXX&enrichSource=Y292ZXJQYWdlOzM0MzE0OTgzMDtBUzo5MTYyNzA2OTAwOTkyMDFAMTU5NTQ2NzM2NDQ0NA%3D%3D&el=1\_x\_5&\_es c=publicationCoverPdf

pembagian tersebut diharapkan akan dapat dicapai pembagian hasil yang adil dan merata.<sup>40</sup>

Pengertian land reform menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok -Pokok Agraria meliputi pengertian yang luas atau dapat disebut Agrarian Reform, mencakup tiga masalah pokok, yaitu :

1. Perombakan dan pembangunan kembali sistem kepemilikan dan penguasaan atas tanah. Tujuannya yaitu melarang adanya groot grond bezit, pemilikan tanah yang melampaui batas, sebab hal yang demikian akan merugikan kepentingan umum. prinsip ini tercantum dalam tercantum dalam Pasal 7, 10, dan 17 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok – Pokok Agraria;
2. Perombakan dan penetapan kembali sistem penggunaan atas tanah disebut landuse planning, asas – asas nya tercantum dalam Pasal 14 dan 15 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok – Pokok Agraria;
3. Penghapusan Hukum Agraria Kolonial dan pembangunan Hukum Agraria Nasional.<sup>41</sup>

### **2.3.2. Tujuan Reforma Agraria (*land refom*)**

Penerapan reforma agrarian bukan semata-mata hanya untuk memberikan tanah kepada para petani yang tidka memiliki tanah (petani penggarap) tetapi juga mempunyai tujuan-tujuan lain yang hendak dicapai secara luas yaitu mulai dari aspek sosial ekonomis, sosial politis, dan mental psikologis, berikut ini penjelasannya :

1. Aspek sosial ekonomis, yakni memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan memperkuat hak milik serta memberi fungsi sosial pada hak milik, kemudian memperbaiki produksi nasional khususnya sektor pertanian guna mempertinggi penghasilan dan taraf hidup rakyat;
2. Aspek sosial politis, yakni mengakhiri sistem tuan tanah dan menghapuskan pemilikan tanah yang luas, selain itu mengadakan pembagian yang adil atas sumber-sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah dengan maksud agar ada pembagian hasil dan taraf hidup rakyat;
3. Aspek mental psikologis, yakni meningkatkan kegairahan kerja bagi para petani penggarap dengan jalan memberikan kepastian hak mengenai

---

<sup>40</sup> Herawan. *Kajian atas Landreform dalam rangka Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia*. Disertasi. Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2003.

<sup>41</sup> Bachsan Mustofa. 1988 *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung : Remadja Karya. Hlm 27.

pemilikan tanah. Memperbaiki hubungan kerja antara pemilik tanah dengan penggarapnya;<sup>42</sup>

Inti tujuan dari Landrefom atau reforma agrarian di Indonesia adalah untuk meningkatkan penghasilan dan taraf hidup petani sebagai landasan atau prasyarat untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat yang adil dan makmur.<sup>43</sup>

### 2.3.3. Subjek Reforma Agraria

Peraturan Reforma Agraria telah menjelaskan secara terperinci tentang siapa yang menjadi subjek penerimaan tanah untuk diusahakan, dimanfaatkan dan digunakan secara optimal. Subjek tersebut adalah orang perseorangan, kelompok masyarakat dengan Hak Kepemilikan Bersama, serta badan hukum. Berikut ini penjelasannya

1. Orang Perseorangan , dijelaskan bahwa orang tersebut haruslah Warga Negara Indonesia (WNI) yang berusia paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau sudah menikah dan bertempat tinggal di wilayah objek redistribusi tanah atau bersedia tinggal di wilayah objek redistribusi tanah. Orang perseorangan ini haruslah mempunyai pekerjaan yaitu sebagai berikut :
  - a. Petani gurem yang memiliki luas tanah 0,25 (nol koma dua lima) hektare atau lebih kecil dan/atau petani yang menyewa tanah yang luasannya tidak lebih dari 2 (dua) hektare untuk diusahakan di bidang pertanian sebagai sumber kehidupannya;
  - b. Petani penggarap yang mengerjakan atau mengusahakan sendiri tanah yang bukan miliknya;
  - c. Buruh tani yang mengerjakan atau mengusahakan tanah orang lain dengan mendapat upah;
  - d. Nelayan kecil yang melakukan penangkapan ikan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, baik yang tidak menggunakan kapal penangkap ikan maupun yang menggunakan kapal penangkap ikan berukuran paling besar 10 (sepuluh) gross tonnage (gt);
  - e. Nelayan tradisional yang melakukan penangkapan ikan di perairan yang merupakan hak perikanan tradisional' yang telah dimanfaatkan secara turunturun sesuai dengan budaya dan kearifan lokal;
  - f. Nelayan buruh yang menyediakan tenaganya yang turut serta dalam usaha penangkapan ikan;

---

<sup>42</sup> Zein Subhan, 2019. Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma . Vol. 9 No. 2

<sup>43</sup> BPN-RI.2007. Mandat Politik, Konstitusi, dan Hukum Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat. Hlm. 19

- g. Pembudi daya ikan kecil yang melakukan pembudidayaan ikan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari;
- h. Penggarap lahan budi daya yang menyediakan tenaganya dalam pembudidayaan ikan;
- i. Petambak garam kecil yang melakukan usaha pergaraman pada lahannya sendiri dengan luas lahan paling luas 5 (lima) hektare, dan perebus garam;
- j. Penggarap tambak garam yang menyediakan tenaganya dalam usaha pergaraman;
- k. Guru honorer yang belum berstatus pegawai negeri sipil, serta digaji secara sukarela atau per jam pelajaran, atau bahkan di bawah gaji minimum yang telah ditetapkan secara resmi, yang tidak memiliki tanah;
- l. Pekerja harian lepas yang melakukan pekerjaan tertentu yang dalam hal waktu, volume, dan upahnya didasarkan pada kehadiran, yang tidak memiliki tanah;
- m. Buruh yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain, yang tidak memiliki tanah;
- n. Pedagang informal yang melakukan kegiatan usaha perdagangan barang atau jasa, dengan kemampuan modal yang terbatas yang dilakukan cenderung berpindah-pindah serta berlokasi di tempat umum, tidak mempunyai legalitas formal serta tidak memiliki tanah;
- o. pekerja sektor informal yang bekerja dalam hubungan kerja sektor informal dengan menerima upah dan/atau imbalan dan tidak memiliki tanah;
- p. Pegawai tidak tetap yang diangkat untuk jangka waktu tertentu guna melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan yang bersifat teknis profesional dan administrasi sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan organisasi yang tidak memiliki tanah;
- q. pegawai swasta dengan pendapatan dibawah penghasilan tidak kena pajak dan tidak memiliki tanah;
- r. Pegawai negeri sipil paling tinggi golongan IIIa yang tidak memiliki tanah;
- s. Anggota tentara nasional indonesia/kepolisian negara republik indonesia berpangkat paling tinggi letnan dua/Inspektur dua polisi atau yang setingkat dan tidak memiliki tanah; atau
- t. Pekerjaan lain yang ditetapkan oleh menteri.

2. Kelompok masyarakat dengan Hak Kepemilikan Bersama artinya merupakan gabungan dari orang-perseorangan yang membentuk kelompok, berada dalam satu kawasan tertentu serta memenuhi persyaratan untuk diberikan objek redistribusi tanah.
3. Badan hukum, maksudnya badan hukum yang dapat berbentuk koperasi, perseroan terbatas, atau yayasan, yang dibentuk oleh Subjek Reforma Agraria orang perseorangan atau kelompok masyarakat dengan Hak Kepemilikan Bersama, serta badan usaha milik desa.<sup>44</sup>

#### 2.4. *Domein Verklaring*

Pasal 1 *Agrarish Besluit* (*staatblad* Tahun 1870 No. 118) memuat tentang *Domein Verklaring* atau pernyataan milik bahkan bisa disebut sebagai asas hak milik pada masa penjajahan Belanda. Menjelaskan bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan hak kepemilikannya sebagai tanah *eigendom* (milik orang atau badan lain) maka dinyatakan sebagai tanah milik negara. Ada tiga hal yang mendasar mengapa dikeluarkannya pernyataan *Domein Verklaring* yaitu :

1. Adanya alasan hukum publik, yaitu pemerintah Belanda ingin menyatakan kedaulatan atas tanah yang ada diseluruh wilayah Hindia Belanda (Indonesia), dan siapapun yang merasa memiliki hak atas sebidang tanah pada saat itu harus membuktikan dengan hak milik barat (*eigendom*) atau hak kepemilikannya secara legal.
2. Adanya alasan hukum perdata, yaitu bahwa pemerintah Belanda haruslah memiliki tanah lebih dahulu sebelum memberikannya kepada para pengusaha asing, dengan demikian negara dapat dengan mudah memberikan tanah kepada para pengusaha asing yang memerlukannya.
3. Adanya alasan kesejarahan yaitu sistem *landrent* Raffles.<sup>45</sup>

Berlakunya *Domein Verklaring* pada saat itu di Hindia Belanda berdampak menjadikan tanah *eigendom* terbagi menjadi tanah *eigendom* barat dan tanah *eigendom* agraria. Tanah *eigendom* barat adalah tanah yang tercantum dalam *Burgerlijk Wetboek* dan tanah *eigendom* agrarian adalah tanah adat yang oleh pemiliknya dimintakan *eigendom* walaupun diatas tanah itu masih dikenai beban baik terhadap pemerintah maupun terhadap hukum adat setempat. salah satu pertimbangan permohonan itu adalah bahwa tanah ini dapat dijadikan jaminan hutang (hipotek) menurut hukum adat bukan lah menurut hukum barat.

Adapun fungsi dari asas *Domein Verklaring* yaitu sebagai berikut :

---

<sup>44</sup> Pasal 11 dan 12 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria

<sup>45</sup> Fx.Sumaja,2020, *Politik Hukum Agraria*, Bandar Lampung : Universitas Lampung. Hlm 32.

1. Sebagai landasan hukum bagi pemerintah Belanda pada saat itu yang mewakili negara sebagai pemilik tanah, untuk memberikan tanah sebagai hak barat yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* (KUHPerdara) seperti hak erfpacht, hak postal dan lain sebagainya;
2. Untuk pembuktian kepemilikan, jika tidak dapat dibuktikan maka tanah tersebut sah secara hukum yang berlaku pada saat itu bahwa tanah tersebut milik negara (eigendom tanah domein negara);

Tujuan dari asas *Domein Verklaring* yaitu agar berlakunya asas hukum privat, yakni pemerintah Hindia Belanda memerlukan pemberian hak milik atas tanah kepada orang asing. selain itu untuk mencegah pembukuan tanah yang tidak sah agar diperlukannya asas hukum publik. tentu saja hal ini berakibat pemerintah perlu menentukan status tiap tanah sebagai tanah domein, yang kemudian dinyatakan bahwa setiap orang maupun badan hukum yang mempunyai hak atas tanah harus membuktikan hak atas tanah nya tersebut sendiri, bukanlah pemerintah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis dan Pendekatan Masalah**

Jenis pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian hukum normatif atau yuridis normatif. Pendekatan secara normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan metode atau cara pengumpulan data dan mempelajari mengenai aturan-aturan dalam hukum yang erat kaitannya dengan permasalahan penelitian, atau dengan kata lain penelitian normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan menggunakan sumber data berupa referensi kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, dan referensi kepustakaan lain yang berkaitan dengan penelitian.

#### **3.2. Sumber Data**

##### **3.2.1. Data Primer**

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari referensi terkait dengan substansi yang sedang dikaji dalam hal ini data primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan terkait dengan substansi pembahasan.

##### **3.2.2. Data Skunder**

Sumber data skunder merupakan sumber data yang diperoleh dari referensi atau kepustakaan. Referensi atau kepustakaan tersebut antara lain :

1. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan atau referensi yang memiliki kekuatan hukum mengikat, yaitu sebagai berikut :



- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesiat Tahun 1945 Amandemen Keempat.
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - c. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
  - d. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemeberian Ganti Kerugian
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.
  - g. Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria
  - h. Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.
2. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan atau referensi literasi yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, dalam hal ini referensi yang terkait yaitu buku-buku tentang hukum, literatur hasil karya ilmiah sarjana, jurnal, serta hasil penelitian terkait dengan permasalahan penelitian.
  3. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk dan sebagai faktor penguat dari bahan primer dan skunder, seperti majalah, artikel dalam internet yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

### **3.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data**

#### **3.3.1. Prosedur Pengumpulan Data**

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)  
Studi kepustakaan merupakan studi yang dilakukan dengan melakukan serangkaian kegiatan seperti membaca, menelaah, menganalisis, serta

mengutip dari berbagai referensi atau literatur, selain itu melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

### **3.3.2. Prosedur Pengolahan Data**

Pengolahan data dalam penelitian ini meliputi tahapan sebagai berikut :

#### **1. Pemeriksaan Data**

Pemeriksaan data merupakan prosedur atau tahap yang digunakan untuk menentukan data yang sesuai dengan pokok bahasan, selain itu untuk menentukan kemungkinan kesalahan atau kekeliruan data yang diperoleh.

#### **2. Klasifikasi Data**

Klasifikasi data merupakan pengelompokan atau penghimpunann data yang telah didapat sesuai dengan kerangka bahasan, yang kemudian diklasifikasikan menurut data yang telah ditetapkan

#### **3. Penyusunan Data**

Penyusunan data merupakan prosedur penempatan data pada pokok bahasan masing-masing sesuai dengan sistematis, sehingga dapat dipermudah untuk dianalisis secara lebih lanjut.

### **3.4. Analisis Data**

Setelah data tersusun secara sistematis, maka tahap selanjutnya adalah menganalisis data memberikan arti dan makna dalam uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang diajukan mengenai peran Badan Bank Tanah Dalam Menjamin Kepemilikan Tanah Melalui Program Reforma Agraria.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

1. Dibentuknya Badan Bank Tanah pada tahun 2020 melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, serta peraturan turunannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, yang memiliki tupoksi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Berdasarkan PP No. 64 Tahun 2021, peran Badan Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah melalui program reforma agraria yaitu pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah. Ketersediaan tanah untuk reforma agrarian paling sedikit 30% dari tanah negara. Setelah dilakukan penelitian dan analisis dalam Peraturan Pemerintah No mor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah ini memiliki perbedaan yang sangat signifikan, yaitu bahwa peran Badan Bank Tanah dalam pendistribusian tanah untuk reforma agrarian ini berbeda dengan Reforma Agraria yang sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Tujuan dari reforma Agraria dalam Perpres Nomor 86 Tahun 2018 itu untuk mengurangi ketimpangan penguasaan, dan pemilikan tanah untuk menciptakan keadilan, selain itu Reforma Agraria juga merupakan sebuah perombakan struktur penguasaan, pemilikan dan penguasaan tanah yang tentunya di khusus kan untu para petani. Lain halnya dengan Badan Bank Tanah ini, yang melakukan penyediaan tanah untuk investasi dan ekonomi, dalam hal ini peneliti dapat menyimpulkan tentu saja dikhawatirkan bahwa Badan Bank Tanah ini nantinya akan sama dengan *Domein verklaring* yang pada masa penjajahan Belanda melakukan penyediaan tanah untuk pemodal asing, karena Badan Bank Tanah juga melakukan penyediaan tanah untuk para investor yang akan datang ke Indonesia.

2. Pengaturan yang ideal terkait Badan Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah melalui program Reforma Agraria yaitu dapat melihat dari pengaturan yang ada di Indonesia dengan mengaitkan pengaturan pendistribusian tanah melalui Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian, serta Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria , dengan menggunakan peraturan tersebut tentu akan memudahkan Badan Bank Tanah dalam menjamin kepemilikan tanah melalui program reforma agrarian, serta Badan Bank Tanah dapat mengatasi permasalahan Reforma Agraria.

## 5.2 Saran

1. Diharapkan pemerintah lebih jelas dalam membuat peraturan atau regulasi mengenai Badan Bank Tanah, karena setelah melakukan penelitian bahwa dalam regulasi pembentukan Badan Bank Tanah ini masih adanya kekurangan dalam hal mekanisme Badan Bank Tanah bagaimana nantinya menyediakan tanah untuk didistribusikan kepada petani dalam program reforma agraria, dan langkah-langkah seperti apa saja yang nantinya akan dijalankan oleh Badan Bank Tanah. Khusus untuk redistribusi tanah sebanyak 30% yang dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah masih belum dijelaskan secara lebih rinci dan lebih lengkap tentang 30% (tiga puluh persen) tanah negara didistribusikan dalam kurun waktu berapa tahun sekali.
2. Diharapkan agar nantinya Badan Bank Tanah ini dalam mendistribusikan tanah 30% melalui program Reforma Agraria yang khususnya untuk para petani penggarap yang belum memiliki tanahnya bisa memiliki tanah yang menjadi hak milik maka, pemerintah dapatlah menggunakan pengaturan yang ideal menurut penulis yakni Peraturan Presiden Nomor 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria , serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian. Tentu saja dengan menggabungkan kedua pengaturan pendistribusian tanah ini dalam melaksanakan pendistribusian tanah oleh Badan Bank tanah diharapkan nantinya bisa menjadi lebih efisien dan mewujudkan tujuan program Reforma Agraria.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Alexander.F.S.(2011) *Land Bank and Land Banking*. Washington:Center Of Community Progress.
- Arba,H.M.2015. “Hukum Agraria Indonesia”. Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 861.
- Limbong, B. 2013. “Bank Tanah”. MB Garafika, Jakarta.
- Soetomo.2006. “Strategi-Strategi Pembangunan Masyarakat”. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008) *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Bachsan Mustofa,1988. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya. Hal.27.
- Fx.Sumaja,2020, *Politik Hukum Agraria*, Bandar Lampung : Universitas Lampung. Hal 154
- Muhammad Bakri,2007. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)* Yogyakarta: Citra Media.
- Arifin,B.2005. *Pembangunan Pertanian: Paradigma Kebijakan dan Strategi Revitalisasi*. Jakarta: PT Grasindo.
- Amminudin Ilmar,2012. *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Jakarta :Kencana Prenada Media Group.
- BPN-RI.2007. Mandat Politik, Konstitusi, dan Hukum Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat.hlm. 19

### Jurnal

- Al-Zahra,F.2017. “Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan”. *Jurnal Ilmiah administrasi Publik (JIAP)*, Vol.3,No.2,Hal.92-10.
- Hairani,Mochtar.2013. “Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan”. *Jurnal Cakrawala Hukum* ,Vol.18,No.02 (2013) hal.127-135.

- Mutia, Cut Lina.2004. Bank Tanah: Antara Cita-Cita Dan Utopia, Lex Jurnalic/Vol.1/No.2/April 2004.
- Noegroho.Noegi.2012. “Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia Untuk Perkotaan”.ComTech.Vol.3.No.2.
- Rahman,Abdul.2018.“Identifikasi Strategi Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Di Kecamatan Sungai Ambawang Kabupaten Kuburaya Provinsi Kalimantan Barat”. Jurnal Manajemen Pembangunan,Vol.5,No.1.
- Sanjaya.D.,Benny2021. “Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap HukumPertanahan Di Indonesia”.Jurnal Muara Ilmu Sosial,Humaniora,dan Seni.Vol.5.No.2.
- Schwarz,Laura.2009. “*The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Oportunititesfor Innovation*”, Journal of Affprdable Housing and Community Development Law, Vol.19 No.1.
- Ranitya,Ganindha.2016. “Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternative Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum. Arena Hukum, Vol.9 No.3 Hal.442-462.
- Rahmawati, Miya. 2015. “Penyusunan Kebijakan dan Strategi Penyediaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Direktorat Tata Ruang Pertanahan”. Jakarta BAPPENAS,2015 hal.12.
- Kusumo, Siska.2015. “ Bank Tanah Untuk Pembangunan Berkelanjutan Fokus Editorial Prinsip-Prinsip Bank Tanah Peta Jalan Pembentuk Bank Tanah Kajian Struktur Kelembagaan Bank Tanah di Indonesia .” Jakarta Pusat, Redaksi . hal.4.
- Rachman Maulana K.2022. Kajian Yuridis Badan Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia.Perspektif Hukum , Vol.22 No.1 hal.125.
- Roby Guntoro, Meysita Arum. *Konsep Formilasi Bank Tanah Untuk Reforma Agraria dalam Perspektif Perbandingan Hukum*. Jurnal Kewarganegaraan, Vol.6 No.3 /Oktober 2022.
- Al Azahra Fatimah.*Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan*. Jurnal Ilmian Administrasi Publik (JIAP) Vol.3 No.2 2017 hal.96
- Dr. Sutaryono. 2022 *Memahami Urgensi Bank Tanh*. Kolom OPINI SKH Kedaulatan Rakyat

## **Skripsi**

Octaviani,Sriayuning T.2021. Skripsi : “Tinjauan Yuridis Pengadaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan” (Jawa Tengah : Universitas Pancasakti Tegal,2021. Hal 3.

Kangna,Kelsa.2021. Skripsi: “Tinjauan Hukum Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 tahun 2020 Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria. Fakultas Hukum. Universitas Sumatra Utara Medan.

## **Disertasi**

Herawan.2003 Kajian atas Landreform dalam rangka Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia. Disertasi. Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesiat Tahun 1945 Amandemen Keempat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemeberian Ganti Kerugian

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 113 tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah

## Website

Lidya Julita. 2020, UU Cipta Kerja *Bank Tanah Hidupkan Hukum Belanda? Ini Kata Sofyan Djalil*. <https://www.cnbcindonesia.com/news/202010071655-4-192596/bank-tanah-hidupkan-hukum-belanda-ini-kata-sofyan-djalil> diakses pada Agustus 2022 Pukul 22:00

Badan Bank Tanah adalah Lembaga Sui Generi <https://ppid.atrbpn.go.id> diakses pada 22 Mei 2022 21:30.

Garjito, Dany. 2021. "Apa Itu Bank Tanah? Dan Apa Fungsi Bank Tanah?" <https://www.suara.com/news/2020/10/18/190834/apa-itu-bank-tanah-dan-apa-fungsi-bank-tanah> diakses pada 22 Mei 2022 21:13.

Jamil, Ahmad Islamy. 2021. "Infografis Penduduk Dunia Diprediksi Capai Tahun 2022, <https://www.inews.id/multimedia/infografis/infografis-penduduk-dunia-diprediksi-capai-78-miliar-jiwa-di-tahun-baru-2022>, diakses pada 13 Mei 2022 pukul 23:58.

Puspitasari, Kristijanindyati. 2022. "Bank Tanah Untuk Mewuduhkan Ekonomi Berkeadilan" <https://www.Bank-TanahUntukMewuduhkanEkonomi>, diakses pada 1 Juni 2022 pukul 20:28.

Sungkana, S.H., L.L.M., 2021. "Mengenal Bank Tanah/Land Banking Sebagai Alternatif Manajemen Pertanahan, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel>. Diakses pada 11 Mei 2022, 22:44.

Reforma Agraria Menjamin Pemerataan Sosial Ekonom Masyarakat Secara Menyeluruh. Kategori Artikel GPR <https://kominfo.go.id>

Thea, Ady. 2020. "Penjelasan Menteri ATR/BPN Soal Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja" <https://www.hukumonline.com>, diakses pada 22 Mei 2022 20:13.

Yanwardhana, Emir. 2022. "Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah", <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah>, diakses pada 13 Mei 2022 pukul 23:59.

Rohana, Alya. 2020. "Landasan Teori Pengertian Kesejahteraan Sosial" <http://eprints.umpo.co.id> diakses pada 28 Juni 2022 pukul 08:22.

Rachmadi, 2021. "BUMN, BLU, PTNBH, dan Lembaga Sui Generis". <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12783/BUMNPTNBHdanLembagaSuiGeneris.html#:~:text=Lembaga%20Sui%20Generis%20adalah%20lembaga,otonom%2Findependent%20dari%20kepentingan%20Pemerintah.> Diakses pada 29 Juni 2022 pukul 14:01.



Bahfein, Suhaiel.2021. "25.000 Hektar Bakal Jadi Obyek Pertama Bank Tanah.  
<https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/31/190000921/25.000-hektar-bakal-jadi-obyek-pertama-bank-tanah>. Diakses pada 29 Juni 2022 pukul 16:10.

Mungkasa Oswar,2020. *Reforma Agraria, Sejarah, Konsep dan Implementasi*.Articel <https://www.researchgate.net/profile/Oswar-Mungkasa?enrichId=rgreq>. Diakses pada 19 Oktober 2022.