



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Optimalisasi Dampak Keberadaan Bank Tanah terhadap Pengelolaan Tanah Terlantar di Indonesia

Anggraeni Puspitasari¹, Sadino², Anis Rifai³

¹ Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta, Indonesia, anggra45@gmail.com

² Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta, Indonesia, sadino@uai.ac.id

³ Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta, Indonesia, anis.rifai@uai.ac.id

Corresponding Author: anggra45@gmail.com¹

Abstract: *Optimizing the Land Bank as an instrument for managing abandoned land faces structural challenges stemming from unsynchronized regulations and institutional capacity. Normatively, Government Regulation No. 64/2021 on the Land Bank (PP No. 64/2021) is the main legal basis, but the regulation is still general and lacks technical operational guidelines. This contradicts the principle of legal certainty in Law No. 5/1960 on Basic Agrarian Principles (UUPA), which requires clarity of criteria and procedures for land management. In the context of abandoned land, Government Regulation No. 20 of 2021 emphasizes that land with Cultivation Rights Title, Building Rights Title, or Use Rights Title owned by legal entities or companies granted on state land is the main focus in curbing abandoned land. This research uses a normative juridical method to analyze the role of the Land Bank in managing abandoned land and the challenges of its implementation. This approach was chosen to explore legal and policy aspects. This method is designed to produce concrete policy recommendations, both in terms of regulatory reform and institutional strengthening of the Land Bank. The Land Bank as a new legal instrument in the management of abandoned land in Indonesia has strategic potential to address agrarian inequality and support sustainable development. Its existence is mandated by the Job Creation Law and Government Regulation No. 64/2021 as an entity to manage abandoned land through redistribution, consolidation, and allocation for the public interest. The Land Bank Agency seeks to provide legality for land managed by the community to obtain certificates.*

Keyword: *neglected land, land bank, land optimization,*

Abstrak: Optimalisasi Bank Tanah sebagai instrumen pengelolaan tanah terlantar menghadapi tantangan struktural yang bersumber dari ketidaksinkronan regulasi dan kapasitas kelembagaan. Secara normatif, Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah (PP No. 64/2021) menjadi dasar hukum utama, namun pengaturannya masih bersifat general dan minim pedoman teknis operasional. Hal ini bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mensyaratkan kejelasan kriteria dan prosedur pengelolaan tanah. Dalam konteks tanah terlantar, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 menegaskan bahwa tanah yang memiliki Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dimiliki oleh

badan hukum atau perusahaan yang diberikan di atas tanah negara menjadi fokus utama dalam penertiban tanah terlantar. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis peran Bank Tanah dalam pengelolaan tanah terlantar serta tantangan implementasinya. Pendekatan ini dipilih untuk menggali aspek hukum dan kebijakan. Metode ini dirancang untuk menghasilkan rekomendasi kebijakan yang konkret, baik dari aspek reformasi regulasi maupun penguatan kelembagaan Bank Tanah. Bank Tanah sebagai instrumen hukum baru dalam pengelolaan tanah terlantar di Indonesia memiliki potensi strategis untuk mengatasi ketimpangan agraria dan mendukung pembangunan berkelanjutan. Keberadaannya diamanatkan oleh UU Cipta Kerja dan PP No. 64/2021 sebagai entitas pengelola tanah terlantar melalui redistribusi, konsolidasi, dan alokasi untuk kepentingan publik. Badan Bank Tanah berusaha memberikan legalitas atas lahan yang dikelola masyarakat untuk memperoleh sertifikat.

Kata Kunci: tanah terlantar, bank tanah, optimalisasi lahan,

PENDAHULUAN

Tanah terlantar merujuk pada lahan yang tidak dikelola oleh pemiliknya atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan dalam jangka waktu tertentu (Mujiburohman Aries Dian, 2019). Ada berbagai faktor yang menyebabkan terjadinya tanah terlantar, antara lain spekulasi tanah, minimnya modal untuk pengelolaan lahan, dan ketidakpastian mengenai status hukum tanah. Situasi ini mengakibatkan tanah menjadi tidak produktif, merugikan ekonomi, serta dapat menimbulkan masalah sosial seperti ketidakadilan dalam kepemilikan tanah dan konflik agraria.

Bank Tanah bertindak sebagai entitas pengelola yang mengalihfungsikan tanah tidak produktif menjadi aset strategis nasional, seperti proyek infrastruktur, perumahan rakyat, atau kawasan industri. PP No. 64/2021 ini membentuk Bank Tanah sebagai badan hukum di Indonesia, berlokasi di ibu kota dengan kantor perwakilan di seluruh wilayah. Bank Tanah bertanggung jawab kepada Presiden dan memiliki tugas untuk menjamin ketersediaan tanah demi keadilan ekonomi dan pembangunan nasional. Modal awal sebesar Rp2,5 triliun disediakan untuk operasional, serta diaudit oleh akuntan publik yang ditunjuk oleh Dewan Pengawas (Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tentang Badan Bank Tanah, 2021).

Bank Tanah muncul sebagai solusi atas masalah pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur, yang semakin meningkat dan menyebabkan lonjakan harga tanah serta tingginya biaya ganti rugi (Widodo & Musthofa, 2022). Konsep Bank Tanah mirip dengan bank konvensional, terutama dalam fungsi intermediasi. Bank Tanah berfungsi untuk mengumpulkan, mengelola, dan mendistribusikan tanah yang dimiliki oleh negara atau masyarakat, sehingga dapat digunakan secara optimal untuk kepentingan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, Bank Tanah berperan sebagai perantara dalam memfasilitasi akses terhadap tanah bagi berbagai pihak, seperti pengembang, petani, atau masyarakat yang membutuhkan lahan. Bank konvensional mengumpulkan dana dari masyarakat melalui giro, deposito, dan simpanan, lalu menyalurkannya kembali dalam bentuk jasa keuangan. Sementara itu, Bank Tanah mengumpulkan tanah, terutama yang terlantar dan tanah negara yang tidak terpakai. Akuisisi tanah ini bertujuan untuk penggunaan di masa depan dan mendukung kebijakan publik terkait tanah (Nurdin, 2022).

Melalui redistribusi, tanah terlantar dialihkan untuk kepentingan publik seperti perumahan terjangkau, reforma agraria, atau proyek lingkungan, mendorong pembangunan inklusif. Bank Tanah menjembatani hak individu dan fungsi sosial tanah, mencegah spekulasi, serta mendukung SDGs. Tantangan meliputi transparansi dan koordinasi antar-lembaga. Dengan optimalisasi aset tanah, merealisasikan prinsip UUPA untuk pengoptimalan dan

kepastian hukum atas tanah terlantar. Pasal 9 PP No. 64/2021 secara eksplisit mengatur bahwa tanah terlantar yang dikonsolidasi Bank Tanah wajib dialokasikan untuk proyek-proyek strategis yang mendukung tujuan pembangunan berkelanjutan (Pasal 9)(Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tentang Badan Bank Tanah, 2021). Namun, implementasinya menghadapi tantangan kompleks, seperti ketidakjelasan kriteria "tanah tidak produktif" dalam regulasi turunan serta potensi tumpang tindih dengan kebijakan sektoral lain, seperti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Potensi tumpang tindih antara Bank Tanah dan UU Penataan Ruang (UU 26/2007) muncul karena perbedaan paradigma: RTRW menetapkan zona spesifik (lindung, budidaya) untuk keberlanjutan, sementara Bank Tanah mengalokasikan tanah "tidak produktif" yang kriterianya ambigu. Konflik terjadi jika lahan tersebut masuk kawasan lindung atau hak adat (UU 5/1960), memicu dualisme kebijakan dan risiko lingkungan.

Di sisi lain, Pasal 12 PP No. 64/2021 mengatur mekanisme kompensasi bagi pemegang hak atas tanah, tetapi belum adanya pedoman teknis yang jelas berisiko menimbulkan ketidakpastian hukum. Ketidakpastian hukum merujuk pada ambiguitas atau ketidakjelasan dalam penerapan dan interpretasi pasal tersebut. Hal ini dapat menyebabkan kesulitan dalam pelaksanaan hukum dan potensi konflik antara kepentingan masyarakat dan pengelolaan tanah(Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tentang Badan Bank Tanah, 2021). Dengan demikian, penggabungan perencanaan tata ruang, perlindungan lingkungan (berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup), serta mekanisme Bank Tanah sangat penting untuk memastikan bahwa penggunaan aset tanah tidak hanya mendukung pertumbuhan ekonomi, tetapi juga dilakukan secara adil dan berkelanjutan dari segi ekologi.

Implementasi Bank Tanah sebagai instrumen pengelolaan tanah terlantar menghadapi tantangan struktural yang bersumber dari ketidaksinkronan regulasi dan kapasitas kelembagaan. Secara normatif, PP No. 64/2021 menjadi dasar hukum utama, namun pengaturannya masih bersifat general dan minim pedoman teknis operasional. Hal ini bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam UUPA yang mensyaratkan kejelasan kriteria dan prosedur pengelolaan tanah. Misalnya, Pasal 7 PP No. 64/2021 hanya mengatur secara garis besar mekanisme identifikasi tanah terlantar tanpa spesifikasi metodologi verifikasi, berpotensi menimbulkan multitafsir dalam praktik. Di sisi lain, UU Cipta Kerja melalui Pasal 129 ayat (3) mengamanatkan percepatan redistribusi tanah terlantar, tetapi tidak diimbangi dengan regulasi turunan yang memadai untuk menjamin transparansi alokasi tanah. Akibatnya, ketidakjelasan ini berisiko menciptakan celah penyalahgunaan wewenang dan inefisiensi dalam pemanfaatan aset tanah.

Pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah berdampak buruk bagi masyarakat hukum adat, terutama terkait pekerjaan dan ketidakadilan hukum bagi kelompok ekonomi lemah. Banyak masyarakat adat yang berprofesi sebagai petani, dan peraturan ini mengurangi regulasi birokrasi, yang lebih menguntungkan investor(Attoillah & Subekti, 2024). Isu konkrit dalam implementasi Bank Tanah juga bersumber dari potensi konflik kepemilikan tanah yang diatur dalam Pasal 14 PP No. 64/2021 tentang pengambilalihan tanah terlantar. Proses ini rentan sengketa jika tidak didukung akurasi data sertifikasi tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Ketidakakuratan data dasar agraria, seperti tumpang tindih sertifikat atau ketiadaan informasi hak ulayat, bertentangan dengan asas kepastian hukum dalam UUPA.

Bank Tanah merupakan sebuah inovasi penting dalam pengelolaan aset pertanahan di Indonesia, yang dirancang untuk mengatasi masalah tanah terlantar dan ketimpangan agraria. Dengan tujuan mendistribusikan dan mengelola tanah secara adil, Bank Tanah berperan sebagai entitas yang mengoptimalkan pemanfaatan lahan untuk kepentingan publik. Melalui

redistribusi dan konsolidasi aset, Bank Tanah diharapkan dapat mendukung pembangunan berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Kondisi ini mendorong perlunya instrumen hukum baru, seperti Bank Tanah, yang diamanatkan melalui UU Cipta Kerja beserta turunannya, Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah. Keberadaan Bank Tanah dirancang sebagai solusi struktural untuk mengatasi fragmentasi kepemilikan tanah melalui redistribusi aset terlantar yang berorientasi pada kepentingan publik, sebagaimana diatur dalam Pasal 129 ayat (5) UU Cipta Kerja yang menegaskan kewenangan pemerintah pusat dalam pengawasan dan pengalihan tanah terlantar.

Dengan mempertimbangkan tantangan yang dihadapi dalam pengelolaan tanah terlantar dan ketimpangan agraria di Indonesia, penelitian ini bertujuan : Bagaimana Optimalisasi Dampak Keberadaan Bank Tanah terhadap Pengelolaan Tanah Terlantar di Indonesia?. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif untuk meningkatkan efektivitas Bank Tanah dalam mengatasi masalah tanah terlantar dan ketimpangan agraria, serta mendorong kebijakan yang lebih inklusif dan berkelanjutan dalam pengelolaan sumber daya tanah di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis peran Bank Tanah dalam pengelolaan tanah terlantar serta tantangan implementasinya. Pendekatan ini dipilih untuk menggali aspek hukum dan kebijakan. Metode ini dirancang untuk menghasilkan rekomendasi kebijakan yang konkret, baik dari aspek reformasi regulasi maupun penguatan kelembagaan Bank Tanah.

Implementasi Bank Tanah akan memetakan peluang pemanfaatan teknologi geospasial (sesuai Pasal 15 PP No. 64/2021) teknologi geospasial merujuk pada alat dan metode yang digunakan untuk mengumpulkan, menganalisis, dan memvisualisasikan data. Dalam konteks Bank Tanah, teknologi ini dapat membantu dalam pemetaan dan pengelolaan sumber daya tanah serta mengidentifikasi potensi konflik agraria. serta ancaman seperti konflik agraria, sehingga melahirkan strategi mitigasi berbasis partisipasi masyarakat. Penelitian ini menyatukan perspektif hukum dan kebijakan untuk merumuskan model pengelolaan tanah terlantar yang inklusif, transparan, dan berkelanjutan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Pengelolaan Tanah Terlantar di Indonesia

Penerapan pengelolaan tanah terlantar di Indonesia melibatkan berbagai langkah, termasuk inventarisasi dan identifikasi tanah yang terlantar, serta penertiban sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1960. Pemerintah berkomitmen untuk menertibkan tanah terlantar guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pemanfaatan tanah secara berkelanjutan. Pengelolaan tanah terlantar di Indonesia saat ini diatur melalui berbagai peraturan pemerintah, termasuk PP No. 20 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa tanah HPL (Hak Pengelolaan) Bank Tanah dikecualikan dari objek tanah terlantar.

Pengelolaan tanah terlantar di Indonesia harus dilakukan dengan mematuhi peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Proses pengelolaan dimulai dengan inventarisasi dan pemetaan tanah terlantar untuk mengidentifikasi status dan potensi pemanfaatannya. Selanjutnya, Bank Tanah berperan dalam merumuskan rencana pemanfaatan yang berkelanjutan, termasuk penataan dan redistribusi tanah kepada masyarakat atau pihak yang membutuhkan, dengan tetap memperhatikan aspek lingkungan dan sosial. Selain itu, pengawasan dan evaluasi secara berkala diperlukan untuk memastikan bahwa penggunaan tanah terlantar sesuai dengan prinsip keberlanjutan dan tidak merugikan ekosistem serta masyarakat sekitar.

Pengelolaan tanah terlantar di Indonesia belum optimal karena beberapa faktor, termasuk kendala dalam pemetaan dan identifikasi tanah terlantar yang diatur dalam PP No. 11 Tahun 2010. Selain itu, masalah hukum terkait tanah adat dan ulayat sering menghambat proses pengadaan tanah, serta kurangnya regulasi yang komprehensif untuk mengatur seluruh aspek pengelolaan tanah terlantar. Hal ini mengakibatkan potensi tanah terlantar tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk mendukung program reforma agraria dan pembangunan ekonomi (Badan Bank Tanah, 2023).

Belum optimalnya pengelolaan tanah terlantar dapat dilihat dari fakta bahwa pada tahun 2022, Badan Bank Tanah mencatat adanya variasi dalam jangka waktu proses perolehan tanah, yang menunjukkan ketidakpastian dalam pengelolaan. Selain itu, Badan Bank Tanah sangat mengharapkan dukungan dari Kementerian ATR/BPN dan pemerintah daerah untuk meningkatkan sosialisasi fungsi dan tugasnya, namun dukungan tersebut masih terbatas. Data menunjukkan bahwa total potensi tanah terlantar yang dapat dikelola mencapai ± 37.730 Ha, yang tersebar di berbagai provinsi, antara lain: Provinsi Bali: Kutuh – Badung (3,1 Ha), Tabanan (4,7 Ha), Provinsi Sumatera Utara: Tapanuli Selatan (641 Ha), Tanjung Balai (10 Ha), Asahan (30 Ha), Provinsi Maluku Utara: Halmahera Selatan (3.911 Ha), Provinsi Kalimantan Tengah: Kotawaringin Timur (5.598 Ha). Namun hanya sebagian kecil yang berhasil dioptimalkan. Hal ini mencerminkan perlunya perbaikan dalam sistem pengelolaan dan kolaborasi antara berbagai pihak untuk memastikan bahwa tanah terlantar dapat dimanfaatkan secara efektif (Perdananto Ariwibowo, 2023).

Kriteria tanah terlantar diatur dalam UUPA dan PP No.18/2021, yang mencakup adanya hak atas tanah, pemilik, kesengajaan tidak menggunakan tanah, pengabaian kewajiban, dan jangka waktu tertentu untuk kewajiban tersebut. Proses penetapan tanah terlantar melibatkan pengumpulan data tekstual (seperti nama pemegang hak, lokasi, dan luas tanah) dan data spasial (peta dan koordinat tanah). Pemberian peringatan kepada pemegang hak dilakukan dalam tiga tahap, di mana jika pemilik hak tidak mengindahkan peringatan yang diberikan, tanah tersebut dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penelantaran tanah berdampak pada berbagai aspek, termasuk: Terhambatnya pencapaian tujuan pembangunan, seperti ketahanan pangan dan akses sosial-ekonomi bagi masyarakat. Munculnya ketidakadilan sosial dan ketidakpuasan di kalangan masyarakat, terutama petani yang kehilangan akses terhadap tanah.

Menurut data, terdapat sekitar 12 juta hektar lahan terlantar di Indonesia, dengan hanya 7,2 juta hektar yang teridentifikasi secara resmi. Tanah terlantar ini sering kali tidak dimanfaatkan dengan baik, baik karena ketidakpastian kepemilikan, sengketa hukum, maupun karena pemilik tanah lebih memilih untuk menunggu kenaikan harga sebelum menjualnya (Sinjar et al., 2023). Kendala yang dihadapi dalam pengelolaan tanah terlantar dan bank tanah meliputi kurangnya koordinasi antar instansi pemerintah, lemahnya penegakan hukum terhadap pemegang hak yang tidak memanfaatkan tanah. Dan proses yang tidak transparan dan kompetitif dalam pengalokasian tanah kepada pihak lain Diperlukan upaya yang lebih serius dalam pengelolaan tanah terlantar, termasuk, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam proses penetapan dan pengelolaan tanah, memperkuat penegakan hukum untuk memastikan pemegang hak memenuhi kewajibannya. Dan mengembangkan program-program yang melibatkan masyarakat dalam pengelolaan tanah untuk meningkatkan kesejahteraan (Zarbiyani & Sudiro, 2023).

Selain itu, mekanisme penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yang diatur dalam PP No.20/2021 belum sepenuhnya diimplementasikan secara efektif. Hal ini mengakibatkan banyak lahan yang seharusnya diperuntukan untuk kegiatan masyarakat, seperti pembangunan taman kota atau lahan pertanian, tetap dibiarkan tidak terurus. Meskipun terdapat regulasi yang mengatur tentang perihal penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, implementasi di lapangan seringkali terhambat oleh kurangnya koordinasi antar instansi dan lemahnya

penegakan hukum. Fakta menunjukkan bahwa banyak tanah terlantar yang seharusnya dialokasikan untuk kepentingan umum atau program reforma agraria masih dibiarkan tidak terkelola. Fakta menunjukkan bahwa banyak tanah terlantar yang tidak terinventarisasi dengan baik, sehingga sulit untuk dilakukan penertiban (Husaini, 2024). Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah yang lebih serius dalam pengelolaan tanah terlantar dan bank tanah agar dapat memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat dan negara (Zarbiyani & Sudiro, 2023).

Pengelolaan tanah terlantar di Indonesia belum optimal karena beberapa faktor, termasuk kendala dalam pemetaan dan identifikasi tanah terlantar yang diatur dalam PP No. 11 Tahun 2010. Selain itu, masalah hukum terkait tanah adat dan ulayat sering menghambat proses pengadaan tanah, serta kurangnya regulasi yang komprehensif untuk mengatur seluruh aspek pengelolaan tanah terlantar. Hal ini mengakibatkan potensi tanah terlantar tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk mendukung program reforma agraria dan pembangunan ekonomi (Badan Bank Tanah, 2023).

Dalam konteks inilah, Bank Tanah hadir sebagai instrumen kebijakan negara untuk menjawab masalah ketimpangan dan optimalisasi penggunaan tanah. Bank Tanah, sebagaimana diatur dalam UUCK dan PP No.64/2021 tentang Bank Tanah, memiliki fungsi mengelola tanah untuk kepentingan umum, pemerataan ekonomi, reforma agraria, dan pembangunan nasional. Bank Tanah di Indonesia, yang mulai beroperasi efektif sejak 2022, merupakan lembaga strategis yang bertujuan untuk mengelola dan mendistribusikan tanah demi mendukung pembangunan nasional dan pemerataan ekonomi. Sampai akhir tahun 2024, Badan Bank Tanah (BBT) telah mengelola sekitar 33.115,6 hektare lahan yang tersebar di 45 kabupaten dan kota di seluruh Indonesia. Lahan-lahan ini diperoleh dari berbagai sumber, termasuk tanah yang ditetapkan sebagai terlantar oleh Kementerian ATR/BPN (Maharani & Alexande, 2025).

Keberadaan Badan Bank Tanah di Indonesia saat ini belum optimal dalam menjalankan peranannya sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas penyediaan lahan untuk kepentingan umum dan pembangunan nasional. Salah satu indikator ketidakoptimalan ini adalah Badan Bank Tanah mencatat adanya variasi dalam jangka waktu proses perolehan tanah, yang menunjukkan ketidakpastian dalam pengelolaan. Selain itu, Badan Bank Tanah sangat mengharapkan partisipasi dari Kementerian ATR/BPN dan pemerintah daerah untuk meningkatkan sosialisasi fungsi dan tugasnya, namun dukungan tersebut masih terbatas. Data menunjukkan bahwa total potensi tanah terlantar yang dapat dikelola mencapai ± 37.730 Ha, yang tersebar di berbagai provinsi, antara lain: Provinsi Bali: Kutuh – Badung (3,1 Ha), Tabanan (4,7 Ha), Provinsi Sumatera Utara: Tapanuli Selatan (641 Ha), Tanjung Balai (10 Ha), Asahan (30 Ha), Provinsi Maluku Utara: Halmahera Selatan (3.911 Ha), Provinsi Kalimantan Tengah: Kotawaringin Timur (5.598 Ha). Namun hanya sebagian kecil yang berhasil dioptimalkan. Hal ini mencerminkan perlunya perbaikan dalam sistem pengelolaan dan kolaborasi antara berbagai pihak untuk memastikan bahwa tanah terlantar dapat dimanfaatkan secara efektif (Perdananto Ariwibowo, 2023).

Optimalisasi Peran Strategis Bank Tanah dalam Distribusi Pengelolaan Tanah Terlantar di Indonesia.

Pengelolaan tanah terlantar dan optimalisasi fungsi Bank Tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satu indikasinya adalah konversi lahan pertanian menjadi kawasan industri atau perkebunan besar, yang tidak hanya menurunkan kualitas tanah, tetapi juga menyebabkan kerusakan lingkungan serta melemahkan ketahanan pangan nasional. Selain itu, ketimpangan struktur penguasaan tanah tetap tinggi, di mana sebagian besar lahan dikuasai oleh pemodal besar yang sering mengabaikan prinsip-prinsip keberlanjutan lingkungan. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan lembaga seperti Bank Tanah belum sepenuhnya mampu menjawab permasalahan pengelolaan tanah terlantar, sehingga diperlukan perhatian lebih serius serta strategi yang lebih efektif dan berkelanjutan.

Optimalisasi peran strategis Bank Tanah dalam pengelolaan tanah terlantar di Indonesia melibatkan pengaturan yang jelas dan berkelanjutan sesuai dengan UU No. 41/1999 tentang Kehutanan. Bank Tanah berfungsi sebagai pengelola yang efektif untuk memastikan distribusi dan pemanfaatan tanah terlantar secara optimal demi kepentingan umum dan pembangunan berkelanjutan. Undang-Undang Kehutanan di Indonesia, khususnya UU No. 41 Tahun 1999, berperan penting dalam pengelolaan tanah terlantar dengan mengatur penggunaan tanah secara berkelanjutan (Pasal 4) dan melindungi sumber daya alam (Pasal 5), serta memberdayakan masyarakat lokal (Pasal 67) untuk terlibat dalam pengelolaan tersebut. Eksistensi Bank Tanah, yang diatur dalam UU No. 11 Tahun 2020 dan PP No. 18 Tahun 2021, berfungsi untuk mengelola tanah terlantar dengan mengumpulkan dan mendistribusikan tanah yang tidak terpakai untuk kepentingan umum, mendukung stabilisasi lingkungan, dan memastikan ketersediaan tanah untuk pembangunan.

Sinergi antara Undang-Undang Kehutanan dan Bank Tanah sangat penting untuk mencapai pengelolaan yang efektif dan berkelanjutan, serta melindungi hak-hak masyarakat, terutama kelompok rentan dan masyarakat adat (Undang-Undang RI No 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan, 1999). Bank Tanah harus beroperasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Kehutanan, untuk memastikan bahwa pengelolaan tanah terlantar tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip keberlanjutan yang tercantum dalam Pasal 4 dan Pasal 5. Selain itu, Undang-Undang Kehutanan dan Bank Tanah perlu saling mendukung dalam melindungi hak-hak masyarakat atas tanah, terutama bagi masyarakat adat dan kelompok rentan lainnya, sesuai dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam Pasal 67 Undang-Undang Kehutanan No. 41 Tahun 1999.

Dalam penelitian M. Arafah Sinjar, Yuliana Yuli, Satino, Kayus Kayowuan Lewoleba dari Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, dengan judul “Pemanfaatan Tanah Terlantar Dan Problematika Hukumnya”. Dijelaskan belum optimalnya pengelolaan tanah terlantar dan bank tanah dapat dilihat dari beberapa faktor. Pertama, banyak pemilik tanah yang tidak memahami definisi tanah terlantar, sehingga mereka tidak merasa bertanggung jawab atas lahan yang tidak mereka kelola. Kedua, terdapat kendala dalam hal pendanaan dan akses ke teknologi yang membuat pemilik tanah tidak mampu memanfaatkan lahan mereka secara produktif. Penelitian menunjukkan bahwa kebijakan pemerintah yang tidak efektif dan kurangnya sanksi bagi pemilik tanah yang mengabaikan lahan mereka juga berkontribusi pada masalah ini. Sebagai contoh, di Provinsi Riau, terdapat tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU) yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan hak yang diberikan, menunjukkan bahwa pengelolaan bank tanah dan tanah terlantar masih memerlukan perbaikan dan kolaborasi antara pemerintah, swasta, dan masyarakat untuk mencapai hasil yang lebih baik (Sinjar et al., 2023).

Dijelaskan juga tanah terlantar disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk ketidakpastian kepemilikan yang muncul dari sengketa antara pihak-pihak seperti ahli waris dan perusahaan, serta kondisi ekonomi yang tidak stabil yang menghambat pemilik tanah dalam mengelola lahan mereka. Selain itu, urbanisasi dan migrasi yang cepat sering kali meninggalkan lahan pertanian yang tidak terawat, sementara banyak tanah juga ditinggalkan akibat rencana pengembangan yang tidak terwujud. Meskipun ada regulasi seperti PP No.20/2021 yang mengatur penertiban dan pemanfaatan tanah terlantar, pelaksanaannya masih kurang efektif. Di sisi lain, Pasal 10 UUPA mengharuskan pemegang hak atas tanah untuk mengusahakan tanah yang dimiliki, namun banyak yang mengabaikan kewajiban ini.

Faktanya, penelantaran lahan oleh sejumlah pemilik tanah masih terjadi secara luas. Hal ini diperkuat oleh laporan dari Forest Watch Indonesia (FWI) melaporkan bahwa sekitar 1,5 juta hektare lahan Hak Guna Usaha (HGU) tidak digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Dari total 4,3 juta hektare lahan HGU, hanya 2,8 juta hektare yang dimanfaatkan untuk kegiatan perkebunan (Sibuea, 2020).

Kementerian ATR/BPN mencatat 99 ribu hektare tanah terlantar dan melakukan penertiban sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pemantauan akan dilakukan di berbagai tingkat, dengan uji coba saat ini berlangsung di Sulawesi Selatan (Ikhwanudin, 2024). Dalam konteks tanah terlantar, PP No.20/2021 menegaskan bahwa tanah yang memiliki Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dimiliki oleh badan hukum atau perusahaan yang diberikan di atas tanah negara menjadi fokus utama dalam penertiban tanah terlantar (Fatihah, 2023). Reforma Agraria yang dicanangkan sejak 1960 tidak berjalan sesuai harapan, di mana sebagian besar tanah masih dikuasai oleh segelintir orang. Banyak tanah yang seharusnya dialokasikan untuk reforma agraria masih dikuasai oleh pemilik lama atau tidak dimanfaatkan sama sekali.

Badan Bank Tanah memiliki amanat untuk memberikan jaminan penyediaan tanah sebesar paling sedikit 30% dari Hak Pengelolaan (HPL) untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pertanian, dan perkebunan. Bank Tanah dibentuk berdasarkan UU No. 11 Tahun 2020 untuk mengelola tanah negara dan tanah terlantar, sehingga dapat memastikan pemanfaatan tanah yang lebih efektif dan berkeadilan. Namun, hingga saat ini, implementasi fungsi Bank Tanah masih belum optimal. Bank tanah berfungsi untuk mengelola tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar dan mengalokasikannya untuk kepentingan umum, seperti reforma agraria dan program strategis negara. Namun, banyak tanah yang seharusnya dialokasikan untuk masyarakat masih dibiarkan tidak terkelola, yang mengakibatkan potensi ekonomi tanah tidak dimanfaatkan secara optimal.

Upaya Bank Tanah menjadi sangat penting dalam rangka mendukung pembangunan berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Lembaga ini memiliki peran strategis dalam mengakuisisi, mengelola, dan mendistribusikan tanah terlantar agar dapat dimanfaatkan secara produktif. Setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), berbagai peraturan perundang-undangan mendefinisikan tanah negara sebagai tanah yang tidak terikat oleh hak atas tanah apa pun (Limbong, 2017). Dalam konteks ini, tanah negara, khususnya yang terlantar, dapat dioptimalkan melalui pengelolaan yang tepat oleh Bank Tanah, sehingga memberikan manfaat nyata bagi masyarakat luas.

Dalam penelitian yang dilakukan, Muhammad Agung Rojiun, Arba, Muhaimin. Dengan Judul "*Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum*" Bank Tanah, yang diatur dalam UU No.11/2020 tentang Cipta Kerja, berfungsi untuk mempercepat reformasi agraria dan redistribusi tanah untuk kepentingan umum. Penelitian menemukan bahwa Bank Tanah mengelola Tanah Negara Langsung serta tanah yang diperoleh melalui pencabutan hak atau dari pihak lain, dengan mekanisme peralihan hak yang melibatkan pendaftaran sertifikat Hak Pengelolaan. Hal ini bertujuan untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan tanah, serta memfasilitasi akses masyarakat terhadap tanah yang diperlukan untuk berbagai kepentingan, termasuk perumahan dan pertanian. Optimalisasi peran Bank Tanah sangat bergantung pada regulasi yang jelas dan dukungan hukum yang kuat, serta langkah-langkah konkret untuk meningkatkan efektivitasnya dalam pengadaan dan distribusi tanah, demi kesejahteraan masyarakat (Agung Rojiun, 2022).

Penelitian yang dilakukan Ranitya Ganindhya, membahas urgensi pembentukan Bank Tanah di Indonesia sebagai solusi untuk mengatasi permasalahan pengadaan tanah yang kompleks, terutama dalam konteks distribusi dan pengelolaan tanah terlantar. Dengan menggunakan pendekatan normatif, penelitian ini menekankan pentingnya optimalisasi peran strategis Bank Tanah berperan penting dalam menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, serta memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah. Diharapkan, Bank Tanah dapat mengurangi spekulasi harga tanah, meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya tanah, dan mendukung pembangunan infrastruktur yang

berkelanjutan. Selain itu, Bank Tanah juga harus tetap memperhatikan hak-hak pemilik tanah, sehingga pengelolaan tanah dapat dilakukan secara adil dan berkelanjutan (Ganindha, 2016).

Penelitian yang dilakukan Iwan Permadi tahun 2023, ini bertujuan untuk menganalisis optimalisasi dan kepastian hukum terkait peran strategis Bank Tanah dalam distribusi pengelolaan tanah terlantar di Indonesia. Dengan mengacu pada ketentuan hukum yang ada, penelitian ini menyoroti pentingnya Bank Tanah sebagai instrumen untuk mengumpulkan dan mengelola tanah yang tidak terpakai, serta memberikan jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dan pembangunan nasional. Penelitian ini juga mengidentifikasi adanya konflik norma antara regulasi Bank Tanah dan UUD 1945, yang mengharuskan adanya uji materiil untuk memastikan bahwa pengelolaan tanah terlantar dilakukan secara adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, sehingga dapat mengurangi ketimpangan agraria dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Permadi, 2023).

Bank Tanah memiliki peran penting dalam perencanaan, pengadaan, pengelolaan, dan distribusi tanah untuk kepentingan umum, sosial, dan pembangunan ekonomi, sesuai dengan Pasal 126 Ayat (1) UU Cipta Kerja. Melalui perannya ini, Bank Tanah diharapkan dapat memastikan bahwa tanah tersedia secara optimal untuk berbagai kebutuhan masyarakat, mendukung pembangunan yang berkelanjutan, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Untuk mendukung reforma agraria, 30% dari tanah yang dikelola harus dialokasikan untuk tujuan tersebut. Program reforma agraria mencakup penataan aset dan akses, dengan penataan aset melibatkan redistribusi lahan dan legalisasi, sedangkan penataan akses berfokus pada peningkatan ekonomi dan inovasi. Namun, terdapat kekurangan dalam pengaturan batasan wewenang Badan Bank Tanah, yang dapat menyebabkan sengketa dengan Gugus Tugas Reforma Agraria. Selain itu, Pasal 50 PP Badan Bank Tanah memberikan wewenang diskresi yang luas kepada menteri, berpotensi menimbulkan penyalahgunaan kekuasaan tanpa mekanisme pengawasan yang jelas (Sanjaya & Djaja, 2021).

Ketimpangan kepemilikan dan penguasaan lahan di Indonesia masih menjadi persoalan struktural yang menghambat terciptanya pemerataan ekonomi berbasis keadilan sosial. Data BPS (2023) menunjukkan bahwa sekitar 56% aset properti nasional dikuasai oleh 0,1% populasi, sementara lebih dari 60% masyarakat pedesaan hanya mengakses lahan di bawah 0,5 hektar. Kondisi ini diperparah dengan maraknya tanah terlantar yang tidak produktif, baik akibat sengketa kepemilikan, spekulasi, maupun ketiadaan mekanisme redistribusi yang efektif. Bank Tanah, sebagai institusi strategis yang diamanatkan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, memiliki peran krusial dalam mengonsolidasi aset pertanahan negara, mengoptimalkan tanah terlantar, dan mendistribusikan lahan secara berkeadilan. Namun, kapasitasnya belum dimaksimalkan untuk menjawab kompleksitas masalah agraria yang berkelindan dengan isu kemiskinan, konflik sumber daya, dan kesenjangan spasial antara wilayah perkotaan dan pedesaan.

Di sisi lain, ketiadaan model distribusi lahan inklusif dan berkelanjutan telah memicu fragmentasi kepemilikan yang justru memperlemah daya saing masyarakat marginal. Bank Tanah dituntut tidak hanya berfungsi sebagai "penampung" aset, tetapi juga sebagai katalisator transformasi sosial melalui skema bagi hasil, sertifikasi massal, dan pengalihan lahan untuk program reforma agraria. Tantangan utamanya adalah menyinergikan mandat teknis pengelolaan tanah terlantar dengan prinsip keadilan distributif, terutama dalam memastikan akses kelompok rentan seperti petani gurem, masyarakat adat, dan UMKM terhadap sumber daya produktif. Selain itu, diperlukan mekanisme pengawasan partisipatif untuk mencegah politisasi kebijakan dan memastikan transparansi dalam proses konsolidasi lahan. Optimalisasi peran Bank Tanah harus dibingkai dalam kerangka pembangunan berkelanjutan yang memadukan aspek legal, ekologis, dan sosial-ekonomi guna mewujudkan tata kelola agraria yang inklusif dan berkeadilan.

Badan Bank Tanah mengelola aset persediaan tanah seluas 33.115,6 hektar yang tersebar di 45 kabupaten/kota di seluruh Indonesia. Aset ini berpotensi digunakan untuk berbagai program pembangunan, termasuk penyediaan rumah dan swasembada pangan. Sebagai institusi yang didirikan oleh pemerintah pusat, Badan Bank Tanah bertanggung jawab untuk menjamin ketersediaan tanah, termasuk untuk reforma agraria. Badan ini telah melaksanakan tugasnya dengan menyediakan lahan untuk reforma agraria, contohnya di Poso, Sulawesi Tengah, seluas 1.550 hektar. Sesuai dengan data yang tertera pada tabel di bawah ini, optimalisasi lahan direncanakan untuk tahun 2024 (Badan Bank Tanah, 2024).

Total Persediaan 2022	10.960,49 Ha	Total Persediaan 2023	7.518,01 Ha	Total Persediaan 2024	280,44 Ha
Tabanan, Bali	4,52 Ha	Buton, Sulawesi Tenggara	639,08 Ha	Musi Baruasari, Sumatera Selatan	120,24 Ha
Lombok Timur, NTB	1 Ha	Jember, Jawa Timur	5,29 Ha	Sigi, Sulawesi Tengah	160,2 Ha
Lombok Utara, NTB	1,26 Ha	Sambas, Kalimantan Barat	107,33 Ha		
Pemang Paser Utara, Kalimantan Timur	4.161,9 Ha	Badung, Bali	1,4 Ha		
Tanjung Balai, Sumatera Utara	10 Ha	Semarang 2, Jawa Tengah	7,4 Ha		
Asahan, Sumatera Utara	30 Ha	Minahasa Utara, Sulawesi Utara	2,7 Ha		
Serang, Banten	7,5 Ha	Bangka, Bangka Belitung	3 Ha		
Brabes 1, Jawa Tengah	0,19 Ha	Bengkulu Tengah, Bengkulu	396 Ha		
Brabes 2, Jawa Tengah	0,48 Ha	Sumedang, Jawa Barat	84 Ha		
Purwakarta, Jawa Barat	95 Ha	Cianjur, Jawa Barat	964,98 Ha		
Poso, Sulawesi Tengah	6.647,35 Ha	Halmahera Selatan, Maluku Utara	3.890 Ha		
Batang, Jawa Tengah	0,5 Ha	Tapanuli Selatan 1, Sumatera Utara	916,4 Ha		
Semarang 1, Jawa Tengah	0,79 Ha	Tapanuli Selatan 2, Sumatera Utara	494,23 Ha		
		Kendal, Jawa Tengah	4,2 Ha		
		Badung, Bali	2 Ha		

Gambar 1.1 : Persediaan Bank Tanah di Berbagai Daerah di Indonesia (2022-2024)

Sumber : <https://banktanah.id/aset-persediaan-tanah/>

Bank Tanah, sebagai instrumen strategis yang diamanatkan melalui Undang-Undang Cipta Kerja, memegang peran kunci dalam menjamin ketersediaan lahan untuk kepentingan publik, pembangunan nasional, dan pemerataan ekonomi. Melalui mekanisme Hak Pengelolaan (HPL), Bank Tanah berwenang mengalokasikan lahan untuk proyek strategis seperti infrastruktur, perumahan sosial, dan reforma agraria. Menurut Ganindha, bank tanah melaksanakan berbagai aktivitas dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan, yang mencakup tahap penyediaan atau akuisisi tanah, pematangan atau maturasi tanah, serta penyaluran tanah. Pada tahap pengadaan, bank tanah akan menyediakan tanah melalui akuisisi, transaksi jual beli, dan pertukaran (Tias Wijayanti et al., 2023).

Dengan adanya Bank Tanah, pemerintah dapat lebih mudah memperoleh tanah untuk fasilitas umum, mengurangi sengketa ganti rugi di pengadilan, dan meningkatkan efisiensi dalam proses perolehan tanah (Eka Muji Diliwiyana, 2022). Tujuannya adalah menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan keadilan sosial, dengan memastikan distribusi lahan tidak hanya berorientasi pada profit, tetapi juga memprioritaskan kepentingan masyarakat luas. Pengelolaan aset tanah terlantar menjadi fokus utama, di mana Bank Tanah berfungsi sebagai mediator untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan yang tidak produktif atau terabaikan, sekaligus mencegah monopoli kepemilikan yang berpotensi memperlebar kesenjangan ekonomi.

Kompleksitas masalah ketersediaan tanah untuk pembangunan umum memerlukan strategi dan metode yang mendasar, sistematis, serta efisien dalam jangka panjang. Salah satu solusi yang dapat diterapkan adalah melalui Lembaga Bank Tanah memiliki peran dalam menyimpan tanah milik pemerintah. Pembentukan lembaga ini sangat krusial untuk menghindari ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah dan upaya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah (Trisna & Sandela, 2021). Ketersediaan tanah yang luas sangat penting bagi bank tanah dalam proses pelaksanaan pembangunan, tantangan dalam mendapatkan lahan semakin bertambah, ditambah dengan kurangnya keteraturan dalam manajemen dan administrasi dokumen.

Hal ini menyebabkan lonjakan harga tanah dan menyulitkan pemerintah dalam memenuhi kebutuhan pembangunan untuk masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah harus memastikan ketersediaan lahan untuk memenuhi kebutuhan negara dan meningkatkan

kesejahteraan masyarakat (Eldi, 2021). Sebagai bentuk optimalisasi tanah terlantar pertemuan dengan Badan Bank Tanah, masyarakat Lembah Napu Poso, Sulawesi Tengah berharap agar program reforma agraria segera dilaksanakan untuk mendukung aktivitas pertanian mereka. Badan Bank Tanah menyediakan 1.550 Ha lahan untuk program ini, yang memiliki potensi besar dalam sektor perkebunan (Badan Bank Tanah, 2024).

Di negara-negara maju, bank tanah berfungsi sebagai solusi untuk merencanakan pembaruan kota, menjaga ruang terbuka, dan menstabilkan nilai properti serta tanah di lokasi tertentu. Ini memastikan ketersediaan tanah untuk berbagai kebutuhan dan program pembangunan jangka panjang (Setiyawan & Dahani, 2020). Optimalisasi peran Bank Tanah dalam pengelolaan tanah terlantar merupakan langkah krusial untuk mewujudkan keadilan agraria dan pemerataan ekonomi berbasis prinsip konstitusi. Melalui integrasi kebijakan yang holistik, penguatan regulasi teknis, serta peningkatan kapasitas kelembagaan, instrumen ini dapat menjadi solusi struktural bagi fragmentasi kepemilikan tanah dan inefisiensi pemanfaatan aset strategis. Sinergi antar-pemangku kepentingan, transparansi mekanisme redistribusi, dan harmonisasi data agraria menjadi kunci untuk meminimalisasi konflik serta memastikan alokasi tanah terlantar sesuai tujuan pembangunan berkelanjutan.

Optimalisasi pengelolaan tanah terlantar menjadi salah satu hambatan utama dalam mencapai pembangunan berkelanjutan di Indonesia. Keberadaan Bank Tanah sebagai lembaga yang mengelola dan mengatur tanah terlantar memiliki peran strategis dalam meningkatkan produktivitas dan pemanfaatan tanah secara efektif. Dengan mempelajari berbagai model Bank Tanah dari negara lain seperti Amerika Serikat, Belanda, dan China, kita dapat memahami berbagai pendekatan yang dapat diadaptasi untuk mengoptimalkan dampak keberadaan Bank Tanah terhadap pengelolaan tanah terlantar di Indonesia.

Optimalisasi peran Bank Tanah dalam pengelolaan tanah terlantar dapat dilakukan melalui program-program terintegrasi yang mencakup inventarisasi dan pemetaan tanah terlantar, pengembangan kebijakan dan regulasi, serta penyediaan skema pembiayaan dan investasi. Contoh dari negara-negara seperti Amerika Serikat, Belanda, dan China menunjukkan keberhasilan dalam hal ini, seperti program "*Land Inventory Program*" di AS yang membantu identifikasi tanah tidak terpakai, kebijakan "*Woningbouwimpuls*" di Belanda yang memberikan insentif bagi pengembang, dan dukungan finansial untuk revitalisasi kawasan di China. Selain itu, kemitraan publik-swasta, pemberdayaan masyarakat, revitalisasi dan reklamasi, serta pengembangan teknologi informasi geografis (GIS) juga berperan penting. Sistem informasi tanah terpadu dan kampanye kesadaran serta edukasi dapat meningkatkan partisipasi masyarakat, sementara monitoring dan evaluasi memastikan efektivitas program. Dengan mengimplementasikan langkah-langkah ini, Bank Tanah dapat meningkatkan produktivitas lahan dan mendukung pembangunan berkelanjutan.

No.	Negara	Keterangan
1	Amerika Serikat	Badan yang dibentuk pemerintah atau organisasi non-profit guna membantu pengelolaan dan pengaturan properti dan tanah terlantar atau properti yang disita karena tunggakan pajak supaya dapat dikembangkan kembali untuk penggunaan lebih produktif.
2	Belanda	Badan yang mengakuisisi dan mengelola sementara tanah yang terdapat di pedesaan yang memiliki tujuan untuk redistribusi, sewa guna membantu meningkatkan kemampuan bertani, dan merelokasi tanah untuk pengguna lain.
3	China	Bank tanah sebagai badan untuk memperoleh tanah guna pengembangan kota secara komprehensif dan memasok penggunaan lahan dengan harga pasar kompetitif.

Sumber: Wahyu Utomo, "Konsep Bank Tanah dan Pengaturannya dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan PP No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah." (Dalam Webinar Bank Tanah dan Ekonomi Berkeadilan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 21 Oktober 2021).

Gambar 1.2 : Bank Tanah di Berbagai Negara

Dengan memahami berbagai model dan fungsi Bank Tanah di negara lain, Indonesia dapat mengadopsi strategi yang tepat untuk mengoptimalkan pengelolaan tanah terlantar. Hal

ini tidak hanya akan meningkatkan efisiensi pemanfaatan tanah, tetapi juga mendukung pembangunan ekonomi dan sosial yang berkelanjutan. Optimalisasi keberadaan Bank Tanah di Indonesia menjadi kunci dalam mengatasi permasalahan tanah terlantar dan mewujudkan tata kelola tanah yang lebih baik demi kesejahteraan masyarakat luas. Statistik Sertifikat HPL, Pada tahun 2022, terdapat 10.960 Ha tanah yang bersertifikat Hak Pengelolaan (HPL), menunjukkan adanya kemajuan dalam pengelolaan tanah, meskipun masih banyak yang perlu dioptimalkan (Perdananto Ariwibowo, 2023).

Bank Tanah adalah lembaga yang didirikan oleh pemerintah pusat dengan wewenang khusus untuk mengelola tanah. Pengaturan lebih lanjut mengenai lembaga ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Lembaga ini pertama kali didirikan di Amsterdam, Belanda, pada tahun 1890, dan kemudian diterapkan di berbagai negara lain seperti di Eropa, Amerika Serikat, China, dan Singapura pada tahun 1970 (Mahardika & Suyanto, 2022). Berdasarkan Pasal 125 Undang-Undang Cipta Kerja, Bank Tanah merupakan lembaga yang didirikan oleh Pemerintah Pusat untuk mengelola tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, Bank Tanah memiliki struktur organisasi yang terdiri dari komite, dewan pengawas, dan badan pelaksana, sesuai dengan ketentuan Pasal 130. Struktur ini akan diatur lebih lanjut melalui peraturan presiden, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 134. Pembentukan Bank Tanah juga akan diatur dalam peraturan pemerintah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 135. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 ditetapkan untuk melaksanakan Undang-Undang Cipta Kerja. Penulis akan menjelaskan lebih lanjut mengenai pengaturan Bank Tanah dalam peraturan tersebut (Wahanisa & Al Fikry, 2022).

Bank Tanah memiliki mandat akuisisi tanah (melalui pembelian, tukar-menukar, atau pengelolaan tanah terlantar), konsolidasi lahan terfragmentasi, serta redistribusi tanah kepada kelompok marginal melalui reforma agraria. Selain itu, Bank Tanah berperan mengelola tanah terlantar (Pasal 52 UUPA jo. Permen ATR/BPN No. 18/2021) dengan mengalihkan statusnya menjadi aset produktif untuk kepentingan publik, seperti perumahan sosial atau lahan pertanian kolektif.

Konsolidasi lahan oleh Bank Tanah tidak hanya bersifat fisik, tetapi juga mencakup aspek hukum dan ekonomi, dengan prinsip keterbukaan, partisipasi masyarakat, dan kompensasi adil (Pasal 15 PP No. 64/2021). Proses ini menjamin hak masyarakat, seperti ganti rugi setara atau akses ke lahan baru yang lebih produktif, sesuai asas nonderogasi hak (Pasal 14 UUPA). Bank Tanah juga menjadi katalisator pemerataan ekonomi melalui pemberian akses legal tanah sebagai modal dasar bagi masyarakat miskin, kemitraan dengan swasta/pemerintah daerah untuk pengembangan kawasan terpadu (sesuai Perpres No. 86/2018), serta penguatan kepastian hukum via sertifikasi massal (Program PTSL). Langkah ini tidak hanya mencegah sengketa, tetapi juga meningkatkan nilai ekonomi tanah sebagai aset produktif.

Parman Nataatmadja menjelaskan bahwa salah satu masalah yang dihadapi investor adalah kepastian hak tanah, terutama saat mereka ingin membeli lahan dalam jumlah besar, seperti 1.000 hektare, yang memerlukan proses pembebasan, fluktuasi harga, dan keterlibatan makelar tanah. Di sisi lain, Badan Bank Tanah berusaha memberikan kepastian hukum dan legalitas atas lahan yang dikelola masyarakat untuk memperoleh sertifikat. Parman menambahkan bahwa kepastian hukum ini diberikan melalui program reforma agraria, di mana masyarakat akan menerima sertifikat hak pakai atas hak pengelolaan (HPL) dari Badan Bank Tanah selama periode 10 tahun. Jika lahan tersebut dikelola dengan baik, mereka akan diberikan sertifikat hak milik (SHM) setelah periode tersebut (Aji Cakti, 2024).

Kepala Badan Bank Tanah, Parman Nataatmadja, dalam sambutannya menekankan bahwa kerja sama yang dijalin merupakan bagian dari komitmen Badan Bank Tanah sesuai dengan PP 64 Tahun 2021, yang bertujuan untuk memastikan ketersediaan tanah demi terciptanya ekonomi yang adil. Ia berharap kerja sama ini dapat segera mendukung

pertumbuhan di IKN dan wilayah HPL Badan Bank Tanah sebagai daerah penyangga. Parman juga menyatakan bahwa Badan Bank Tanah berkomitmen untuk mendukung pembangunan IKN dan mendorong pertumbuhan ekonomi di Penajam Paser Utara, dengan menyediakan lahan seluas 621 Ha untuk pembangunan Bandara VVIP IKN dan jalan tol IKN seksi 5B, serta lahan seluas 1.873 Ha untuk masyarakat melalui program reforma agraria (Bank Tanah, 2024).

Selain itu, diharapkan Bank Tanah dapat mengendalikan perkembangan wilayah secara efisien dan efektif, sehingga dapat mendukung perencanaan tata ruang yang berkelanjutan dan memastikan pemanfaatan tanah yang optimal untuk kepentingan masyarakat, serta mengatur penguasaan dan pemanfaatan tanah dengan adil dalam pelaksanaan pembangunan (Aartje Tehupeiory, 2020). Badan Bank Tanah adalah lembaga hukum Indonesia yang dibentuk pemerintah untuk mengelola tanah, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021. Asetnya mencakup kekayaan berwujud dan tidak berwujud yang memberikan manfaat di masa depan, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 (Indriasari & Pratama, 2022). Namun, implementasinya menghadapi tantangan regulatif, terutama terkait ketidakjelasan pedoman teknis dalam PP No. 64 Tahun 2021 mengenai kriteria tanah terlantar, mekanisme pengambilalihan, serta skema kompensasi yang adil. Di sisi lain, amanat Pasal 15 PP No. 64 Tahun 2021 mengenai integrasi data tanah melalui sistem informasi geospasial belum dilaksanakan secara optimal akibat fragmentasi basis data antarinstansi. Selain itu, potensi konflik kepemilikan kerap muncul akibat ketidakakuratan sertifikasi tanah, yang bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam UUPA. Oleh karena itu, sinergi antara Bank Tanah, pemerintah daerah, dan masyarakat menjadi krusial untuk memastikan pemanfaatan tanah terlantar sesuai dengan tujuan pembangunan berkelanjutan yang diamanatkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan.

Implementasi optimalisasi Bank Tanah menghadapi tantangan seperti dualisme regulasi, tumpang-tindih kewenangan, dan risiko korupsi. Untuk itu, diperlukan penguatan sistem pengawasan partisipatif yang melibatkan masyarakat sipil dan transparansi dalam proses lelang/pengalihan tanah. Harmonisasi kebijakan antara UUPA, UU Cipta Kerja, dan regulasi sektoral juga krusial guna menjamin konsistensi hukum.

Program redistribusi tanah yang dilaksanakan oleh Bank Tanah bertujuan untuk memberikan akses lahan kepada masyarakat yang membutuhkan, terutama kelompok marjinal seperti petani kecil dan buruh tani. Melalui berbagai mekanisme, termasuk pembagian tanah dan penggunaan lahan untuk perumahan, hingga akhir 2023, sekitar 1,2 juta hektar tanah telah didistribusikan kepada lebih dari 500 ribu keluarga di Indonesia. Distribusi ini mencakup lahan untuk pertanian, perumahan, dan pengembangan usaha kecil menengah (UKM). Program ini berpotensi besar untuk mengurangi tanah terlantar dan memberikan manfaat ekonomi serta sosial yang signifikan, dan dengan strategi serta kolaborasi yang tepat, dapat menjadi model pengelolaan sumber daya lahan yang sukses di Indonesia (Winanda et al., 2024).

KESIMPULAN

Optimalisasi peran Bank Tanah memerlukan langkah, termasuk revisi regulasi teknis, penguatan basis data terpadu, dan peningkatan sinergi antar pemangku kepentingan. Diharapkan program redistribusi lahan yang dilaksanakan oleh Bank Tanah bertujuan untuk memberikan akses lahan kepada masyarakat yang membutuhkan, terutama kelompok marjinal seperti petani kecil dan buruh tani. Melalui berbagai mekanisme, termasuk pembagian tanah dan penggunaan lahan untuk perumahan, hingga akhir 2023, sekitar 1,2 juta hektar tanah telah didistribusikan kepada lebih dari 500 ribu keluarga di Indonesia.

Badan Bank Tanah berusaha memberikan legalitas atas lahan yang dikelola masyarakat untuk memperoleh sertifikat. Melalui program reforma agraria, masyarakat akan mendapatkan sertifikat hak pakai atas hak pengelolaan (HPL) dari Badan Bank Tanah selama 10 tahun. Program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan akses yang lebih baik terhadap

tanah, sehingga masyarakat dapat memanfaatkan lahan tersebut untuk meningkatkan kesejahteraan dan mendukung pembangunan ekonomi lokal. Jika lahan tersebut dikelola dengan baik, mereka akan diberikan sertifikat hak milik (SHM). Statistik Sertifikat HPL, Pada tahun 2022, terdapat 10.960 Ha tanah yang bersertifikat Hak Pengelolaan (HPL), menunjukkan adanya kemajuan dalam pengelolaan tanah, meskipun masih banyak yang perlu dioptimalkan ini menunjukkan optimalisasi dalam pengelolaan tanah terlantar.

REFERENSI

- Aartje Tehupeiory. (2020). *Eksistensi Bank Tanah dalam Omnibus Law*. OPINI, Media Indonesia; repository.uki.ac.id.
<http://repository.uki.ac.id/2923/1/EksistensiBankTanah.pdf>
- Agung Rojiun, M. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 10(2), 738–748.
<https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/3904/2498>
- Aji Cakti. (2024). *Kehadiran Badan Bank Tanah disebut jamin kepastian*.
- Attoillah, M. I., & Subekti, R. (2024). Analisis Pengaturan Bank Tanah Terhadap Kewenangan Pengelolaan Dan Pengadaan Tanah Di Indonesia. *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan ...*. <http://jurnal.kolibi.org/index.php/kultura/article/view/1239>
- Badan Bank Tanah. (2023). Perolehan Tanah Badan Bank Tanah. In *Disampaikan dalam acara Rapat Kerja Teknis Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Tahun 2022* (Issue September).
- Badan Bank Tanah. (2024). *Berikan Kepastian Hukum dan Manfaat Ekonomi, Petani di Poso Dukung Reforma Agraria di Atas HPL Badan Bank Tanah*.
- Bank Tanah. (2024). *Dukung Pembangunan IKN Berkelanjutan, Badan Bank Tanah Teken Kerja Sama dengan Anak Usaha Otorita IKN*.
- Eka Muji Diliwiyana. (2022). Kepastian Hukum Pembentukan Badan Bank Tanah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi. *The Juris*, 6(1). <https://doi.org/10.56301/juris.v6i1.430>
- Eldi, E. (2021). Rekontruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Terhadap Kewenangan Kementerian Atr/Bpn Dalam Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan Pasca Undang Undang Cipta Kerja 2020. *Media Bina Ilmiah*. <http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI/article/view/1403/0>
- Fatihah, A. (2023). Kajian Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Tanah Terlantar. *Jurnal Notarius*, 2(1), 22–31.
- Ganindha, R. (2016). Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum. *Arena Hukum*, 9(3), 442–462. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2016.00903.8>
- Husaini. (2024). *Potensi Perolehan Tanah Badan Bank Tanah dari HGU dan HGB yang telah berakhir Haknya*.
- Ikhwanudin, I. (2024). *Kementerian ATR / BPN Catat Ada 99 Ribu Hektare Tanah Telantar , Dirjen PPTR : Kita Akan Tingkatkan Pengawasan dengan Artificial Intelligence*. <https://Radarmalioboro.Jawapos.Com/>.
- Indriasari, E., & Pratama, E. A. (2022). Keterkaitan Bank Tanah Dengan Tanah Terlantar Pasca Berlakunya Undang Undang Cipta Kerja. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 203–218. <https://doi.org/10.24905/diktum.v10i2.208>
- Limbong, D. (2017). Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya. *Jurnal Mercatoria*, 10(1), 1. <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v10i1.614>
- Maharani, A. S. A., & Alexande, H. B. (2025). *Badan Bank Tanah Punya Lahan 33 . 115 Hektar , Bisa untuk 3 Juta Rumah*. <https://www.kompas.com>.

- Mahardika, R. V., & Suyanto, G. (2022). Kedudukan Hukum Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 3(2), 58. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36432>
- Mujiburohman Aries Dian. (2019). Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. In *STPN Press*.
- Nurdin, M. (2022). Urgensi Pembentukan Bank Tanah Di Indonesia. *Gorontalo Law Review*, 5(2), 385–390. <https://jurnal.unigo.ac.id/index.php/golrev/article/view/2383>
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tentang Badan Bank Tanah (2021).
- Perdananto Ariwibowo. (2023). Standar operasional prosedur penyusunan. In *Sosialisasi Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Fungsi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Tahun 2023*.
- Permadi, I. (2023). Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan atas Tanah oleh Negara. *Jurnal Usm Law Review*, 6(1), 291. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678>
- Sanjaya, D., & Djaja, B. (2021). Pengaturan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, Dan Seni*, 5(2), 462. <https://doi.org/10.24912/jmishumsen.v5i2.11387.2021>
- Setiyawan, W. B. M., & Dahani, N. C. (2020). Model Bank Tanah Pertanian Untuk Mewujudkan Indonesia Berdaulat Pangan. *Qistie*, 13(1), 78. <https://doi.org/10.31942/jqi.v13i1.3427>
- Sibuea, H. Y. P. (2020). Efektifitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar. *Journal Kajian*, 21(1), 48. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol21.no1.334>
- Sinjar, M. A., Yuli, Y., & Lewoleba, K. K. (2023). Pemanfaatan Tanah Terlantar Dan Problematika Hukumnya. *Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Kepada Masyarakat*, 4(1), NPPM2023SH-116.
- Situngkir, R. T., & Adhim, N. (2023). Perbandingan Bank Tanah dengan Manajemen Aset Negara Terkait Pertanahan. *AL-MANHAIJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1471–1484. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3075>
- Trisna, N., & Sandela, I. (2021). Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Di Indonesia. *Ius Civile: Refleksi Penegakan Hukum Dan Keadilan*, 5(1). <https://doi.org/10.35308/jic.v5i1.3564>
- Tyas Wijayanti, B., Rahman, A., & Wahyuningsih, W. (2023). Eksistensi Bank Tanah Sebagai Lembaga Pengelolaan Tanah Negara. *Private Law*, 3(2), 556–565. <https://doi.org/10.29303/prlw.v3i2.2620>
- Undang Undang RI No 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan (1999). <http://prokum.esdm.go.id/uu/1999/uu-41-1999.pdf>
- Wahanisa, R., & Al Fikry, A. H. (2022). Ketidakpatuhan Pembentuk Peraturan Perundang-undangan: Terbitnya Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur Dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 11(1), 117. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v11i1.841>
- Widodo, M. F. S., & Musthofa, M. A. A. (2022). Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, 1(1), 69–84. <https://doi.org/10.30762/vjhtn.v1i1.163>
- Winanda, F. A., Yamin, M., & Kaban, M. (2024). Peran Bank Tanah dalam Penanganan dan Pengembangan Tanah Terlantar *The Role of Land Banks in Handling and Development of Abandoned Land*. 7(1), 43–52. <https://doi.org/10.34007/jehss.v7i1.2246>
- Zarbiyani, F., & Sudiro, A. (2023). Penetapan Tanah Terlantar Sebagai Bentuk Perlindungan dan Kepastian Hukum dalam Penertiban Kawasan Tanah Terlantar. *Unes Law Review*, 6(2), 5195–5201.