JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i6
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 27 Juli 2026 | **Revised**: 11 September 2026 | **Accepted**: 13 September 2026

Realisasi Peran Badan Bank Tanah dalam Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Nayla Hasana[1], Ida Nurlinda[2], Yani Pujiwati[3]
[1]Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, nayla22001@mail.unpad.ac.id
[2]Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, ida.nurlinda@unpad.ac.id
[3]Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia, y.pujiwati@unpad.ac.id

Corresponding Author: nayla22001@mail.unpad.ac.id

Abstract: *The fulfillment of adequate housing needs is a constitutional right of every citizen. However, Indonesia continues to face a significant housing backlog, particularly for Low-Income Communities (Masyarakat Berpenghasilan Rendah/MBR), due to limited access to land, escalating land prices, and the suboptimal management of state land. Studies examining the role of the Land Bank Agency (Badan Bank Tanah) in providing land for MBR remain limited. Therefore, this research aims to analyze the role of the Land Bank in ensuring land availability for MBR housing development and to evaluate its commitment to supporting the fulfillment of housing needs. This study employs a normative juridical method with a descriptive-analytical approach through the examination of laws and regulations, relevant literature, and primary data obtained from interviews with the Land Bank Agency. The findings indicate that the Land Bank plays a strategic role in acquiring, managing, utilizing, and distributing land for MBR housing development. This commitment has begun to materialize through the provision of approximately 778.95 hectares of land reserves, with the potential to accommodate around 46,917 housing units. Nevertheless, its implementation continues to face challenges, including the limited allocation of land for MBR, the need to align with Regional Spatial Plans (RTRW), and dependence on partnerships with third parties. Therefore, strengthening the Land Bank's commitment is necessary through the establishment of a minimum land allocation for MBR, the acceleration of land development and site preparation, and the expansion of partnerships to ensure that the land banking function effectively supports the fulfillment of the right to adequate housing.*

Keyword: *Land Bank, housing policy ,Low-income Housing , land provision.*

Abstrak: Pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak merupakan hak konstitusional setiap warga negara. Namun, Indonesia masih menghadapi *backlog* perumahan yang tinggi, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akibat keterbatasan akses terhadap tanah, tingginya harga tanah, dan belum optimalnya pengelolaan tanah negara. Penelitianmengenai

peran Badan Bank Tanah dalam penyediaan tanah bagi MBR masih terbatas sehingga penelitian ini dilakukan untuk menganalisis peran Bank Tanah dalam menjamin penyediaan tanah bagi pembangunan perumahan MBR serta mengevaluasi komitmennya dalam mendukung pemenuhan kebutuhan hunian. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis melalui penelaahan peraturan perundang-undangan, literatur, serta didukung hasil wawancara dengan Badan Bank Tanah sebagai data primer. Penelitian ini menemukan bahwa Bank Tanah memiliki peran strategis dalam memperoleh, mengelola, memanfaatkan, dan mendistribusikan tanah untuk pembangunan perumahan MBR. Komitmen tersebut mulai diwujudkan melalui penyediaan cadangan tanah seluas ±778,95 hektare yang berpotensi menyediakan sekitar 46.917 unit rumah. Namun, realisasinya masih terkendala oleh terbatasnya alokasi tanah untuk MBR, penyesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), dan ketergantungan pada kemitraan dengan pihak ketiga. Oleh karena itu, diperlukan penguatan komitmen Bank Tanah melalui penetapan alokasi minimum tanah bagi MBR, percepatan pematangan lahan, serta perluasan kemitraan agar fungsi *land banking* dapat mendukung pemenuhan hak atas hunian yang layak.

Kata Kunci: Bank Tanah, perumahan, MBR, penyediaan tanah.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan salah satu hak dasar manusia yang dijamin oleh konstitusi, sebagaimana tertuang dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Maka, rumah tidak sekadar dipandang sebagai kebutuhan fisik semata, tetapi juga sebagai sarana untuk mencapai kesejahteraan dan kehidupan yang berkualitas. Ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau menjadi salah satu indikator penting dalam mencerminkan kesejahteraan sosial suatu bangsa, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang secara ekonomi memiliki keterbatasan dalam memenuhi kebutuhan hunian.

Namun, realitas menunjukkan bahwa penyediaan perumahan yang layak masih menjadi persoalan besar di Indonesia. Berdasarkan Data Tunggal Sosial dan Ekonomi Nasional (DTSEN) yang digunakan oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP), angka backlog perumahan di Indonesia pada tahun 2025 mencapai sekitar 15 juta keluarga yang belum memiliki rumah layak huni. Sementara itu, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat backlog kepemilikan rumah sekitar 9,9 juta rumah tangga. Artinya, jutaan keluarga yang hingga kini masih tinggal di rumah tidak layak, baik dari sisi struktur, fasilitas, maupun kualitas lingkungan. Tingginya angka *backlog*, keterbatasan kemampuan finansial MBR, kenaikan harga tanah, dan ketidakefisienan sistem penyediaan lahan menjadi tantangan bagi pemerintah dalam mewujudkan pemerataan akses terhadap perumahan bagi seluruh lapisan masyarakat. Kondisi ini memperlebar kesenjangan sosial dan menghambat akses MBR terhadap hunian yang layak.

Menurut Panudju dalam Anggih Prastiyo sebagian besar masyarakat Indonesia memiliki penghasilan yang masih berada di bawah standar kelayakan perbankan untuk memperoleh pinjaman kredit pemilikan rumah. Kondisi ini menjadi penghambat utama bagi MBR dalam mewujudkan kepemilikan rumah. Keterbatasan ekonomi ini tidak hanya membatasi kemampuan MBR untuk memiliki rumah, tetapi juga berpengaruh terhadap akses mereka dalam menentukan kualitas hidup. Padahal, kebutuhan akan tempat tinggal merupakan hak dasar manusia yang tidak kalah penting dibandingkan kebutuhan sandang dan pangan. Namun berbeda dengan kebutuhan sehari-hari lainnya, pemenuhan kebutuhan perumahan

memerlukan pengeluaran yang besar dan jangka panjang, sehingga menjadi persoalan bagi MBR.

Kenaikan harga tanah yang tidak terkendali menjadi salah satu alasan utama terjadinya krisis perumahan. Tanah telah berubah menjadi komoditas ekonomi yang diperdagangkan untuk keuntungan, bukan lagi sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar. Akibatnya, lahan untuk pembangunan rumah rakyat semakin terbatas dan pasokan perumahan bagi MBR minim. Secara keseluruhan, tantangan pembangunan perumahan di Indonesia mencakup ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian, keterbatasan sumber daya anggaran serta penyediaan lahan yang memadai.

Pemerintah memiliki potensi besar melalui tanah-tanah negara yang dapat digunakan untuk mendukung penyediaan perumahan rakyat, namun pemanfaatannya masih belum terintegrasi dengan strategi pembangunan perumahan yang berkelanjutan. Tanah yang berada di bawah penguasaan negara, baik yang dikelola oleh Pemerintah Daerah, Kementerian ATR/BPN, maupun lembaga negara lainnya, seringkali belum dioptimalkan penggunaannya. Aset-aset tanah tersebut belum sepenuhnya terintegrasi dalam kebijakan penyediaan perumahan yang berorientasi pada keterjangkauan harga bagi MBR. Padahal, jika dikelola secara strategis, tanah-tanah yang dikuasai negara ini berpotensi menjadi instrumen penting untuk menstabilkan harga tanah dan menjamin ketersediaan lahan bagi perumahan MBR.

Menanggapi permasalahan tersebut, pemerintah membentuk kebijakan melalui pembentukan Badan Bank Tanah, yang diatur dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja dan dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah. Badan Bank Tanah adalah badan khusus *(sui generis*) yang merupakan Badan Hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah negara. Pengaturan badan bank tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja menempatkan investasi sebagai prioritas utama, namun tetap mengemban misi sosial melalui penyediaan lahan untuk kepentingan umum dan pemerataan ekonomi. Secara konseptual, Bank Tanah berperan sebagai penyeimbang dalam pasar tanah. Bank Tanah menghimpun dan mengelola tanah dari berbagai sumber, seperti tanah terlantar, aset negara yang tidak produktif, hasil konsolidasi tanah, serta sumber lain yang sah, untuk kemudian didistribusikan kembali bagi berbagai kepentingan pembangunan. Dengan begitu, penyediaan tanah jadi lebih terencana, efisien, dan berkelanjutan, tidak perlu terus-menerus melalui proses pengadaan tanah yang panjang dan mahal. Bank Tanah berfungsi melakukan inventarisasi dan pengadaan tanah terlantar agar bisa dikelola dan didistribusikan kembali kepada pihak yang membutuhkan, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, untuk perumahan atau kegiatan produktif.

Keberadaan Bank Tanah sebagai penyedia lahan tidak dapat dilepaskan dari kerangka operasional pembangunan perumahan itu sendiri. Regulasi teknis mengenai bagaimana tanah tersebut harus diproses menjadi hunian yang layak, terutama bagi MBR, telah diatur sebelumnya dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021. Sinkronisasi antara sumber tanah dari Bank Tanah dan standar pemanfaatannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 inilah yang menjadi kunci untuk mewujudkan penyediaan rumah yang tidak hanya tersedia lahannya, tetapi juga layak huni dan terjangkau secara berkelanjutan. Badan Bank Tanah sebagai *land manager* memiliki fleksibilitas tinggi karena kekayaannya dipisahkan dari kekayaan negara, sehingga dapat menjalankan kepentingan publik dan privat dalam pengelolaan penyediaan tanah secara lebih efisien.

Melalui Badan Bank Tanah, pemerintah tidak hanya berupaya menciptakan efisiensi dalam penyediaan tanah, tetapi juga menata kembali tata kelola aset negara agar dapat

dimanfaatkan secara produktif bagi kepentingan publik. Pasal 17 huruf p dan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah telah menjamin penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan MBR. Maka, Badan Bank Tanah memiliki potensi besar untuk menjamin ketersediaan lahan bagi pembangunan perumahan MBR, terutama melalui optimalisasi tanah negara sebagai sumber utama Badan Bank Tanah.

Penelitian mengenai Badan Bank Tanah telah dilakukan oleh beberapa peneliti dengan fokus yang beragam. Hadi Arnowo (2021) mengkaji model pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian aset tanah serta peran Bank Tanah sebagai badan hukum khusus dalam menjamin ketersediaan tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, termasuk perumahan MBR. Muqtarib, Pujiwati, dan Rubiati (2023) membahas mekanisme pengadaan tanah melalui Bank Tanah dalam mendukung program strategis pemerintah, termasuk Program Sejuta Rumah bagi MBR, serta menyoroti bahwa mekanisme tersebut masih relatif baru dan belum diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah. Sementara itu, Erdiana dkk. (2021) menelaah eksistensi Badan Bank Tanah berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja, terutama terkait fungsi perencanaan, perolehan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Meskipun demikian, penelitian-penelitian tersebut belum secara khusus mengkaji peran Badan Bank Tanah dalam menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan perumahan MBR. Sebagian besar penelitian sebelumnya masih berfokus pada aspek kelembagaan, kewenangan, pengelolaan aset, dan pengadaan tanah secara normatif. Oleh karena itu, penelitian ini mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis peran serta komitmen Badan Bank Tanah dalam menjamin penyediaan tanah bagi pembangunan perumahan MBR dan mekanisme penyediaan tanah di lapangan.

Penelitian ini dikaji untuk melihat bagaimana mekanisme penyediaan tanah tersebut mampu mendukung pembangunan perumahan sebagai solusi atas keterbatasan hunian, serta bagaimana realisasi peran Bank Tanah dalam menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan perumahan MBR di lapangan. Dengan demikian, penelitian ini memberikan perspektif yang lebih komprehensif mengenai peran Bank Tanah dalam mendukung penyediaan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian berupa deskriptif analitis. Penelitian dilakukan melalui penelaahan terhadap bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier yang relevan dengan objek penelitian. Untuk memperkuat analisis normatif, penelitian ini didukung oleh data primer yang diperoleh melalui wawancara secara semi-terstruktur dengan perwakilan Divisi Pemanfaatan Tanah Badan Bank Tanah. Hasil wawancara digunakan sebagai data pendukung untuk mengonfirmasi dan memperkaya analisis terhadap implementasi peran Badan Bank Tanah dalam penyediaan tanah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga tidak menjadi sumber data utama dalam menjawab rumusan masalah. Seluruh data dianalisis secara kualitatif melalui pendekatan interpretatif terhadap peraturan perundang-undangan dengan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku, doktrin, serta hasil wawancara guna memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai peran Badan Bank Tanah dalam menjamin penyediaan tanah bagi pembangunan perumahan MBR.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan MBR

Keberadaan Bank Tanah sebagai lembaga khusus pengelola tanah tidak terlepas dari Hak Menguasai Negara yang memberi kewenangan kepada negara untuk mengatur dan mengelola tanah demi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam kerangka tersebut,

pengelolaan tanah tidak boleh berorientasi pada keuntungan semata, melainkan harus diarahkan pada kesejahteraan seluruh masyarakat. Menjamin ketersediaan lahan merupakan tugas utama Bank Tanah dalam mewujudkan keadilan ekonomi, yang mencakup penyediaan tanah untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria. Landasan ini menegaskan bahwa Bank Tanah sebagai badan khusus harus mengutamakan kepentingan publik, termasuk pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR. Meskipun, Badan Bank Tanah dibentuk untuk mendukung sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, implementasinya belum menunjukkan penerapan prinsip tersebut. Hal ini dikarenakan masih adanya kesenjangan antara tujuan pembentukan Badan Bank Tanah dengan implementasi di lapangan.

Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan bagi MBR dapat berasal dari berbagai sumber, seperti tanah negara yang belum dimanfaatkan, tanah hasil konsolidasi, tanah bekas hak, hingga tanah hasil redistribusi. Adapun ruang lingkup tanah negara yang berada dalam kewenangan penguasaan negara meliputi tanah yang diserahkan secara sukarela, tanah yang haknya berakhir, tidak memiliki ahli waris, ditelantarkan, diambil untuk kepentingan umum, tanah timbul dan reklamasi, serta hasil nasionalisasi. Berdasarkan sumber-sumber tanah tersebut, Bank Tanah dibentuk dengan tujuan untuk mengatasi keterbatasan lahan dengan cara menghimpun tanah dari berbagai sumber yang selama ini tersebar atau belum dimanfaatkan secara optimal. Dasar hukumnya terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah. Dalam Pasal 7 diatur bahwa sumber tanah dapat berasal dari penetapan pemerintah, seperti tanah bekas hak (eks HGB/HGU), tanah terlantar, bekas wilayah pertambangan, serta tanah yang terdampak perubahan rencana tata ruang. Selain itu, Pasal 8 membuka kemungkinan perolehan tanah melalui pembelian, tukar-menukar, atau hibah dari instansi pemerintah, BUMN/BUMD, badan usaha, maupun masyarakat. Melalui regulasi ini, Bank Tanah berupaya mengelola tanah-tanah yang sebelumnya tidak produktif agar dapat dimanfaatkan kembali untuk kepentingan umum, termasuk pembangunan perumahan MBR.

Kewajiban pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021. Untuk melaksanakannya, pemerintah diwajibkan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah secara bertahap dan berkelanjutan, termasuk melalui penyediaan tanah sebagaimana disebut dalam Pasal 37 ayat (3) huruf f. Mekanisme penyediaan tanah tersebut kemudian diatur lebih rinci dalam Pasal 38 ayat (5), yang mencakup berbagai cara seperti pemberian hak atas tanah negara, konsolidasi tanah, pelepasan hak, pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD), pendayagunaan tanah bekas terlantar, serta pengadaan tanah. Dengan demikian Bank Tanah berfungsi sebagai instrumen operasional negara dalam melaksanakan kebijakan penyediaan tanah guna mendukung pemenuhan kewajiban pemerintah terhadap penyediaan perumahan bagi MBR.

Berbagai skema disusun untuk mengakomodasi berbagai sumber tanah dan mempercepat ketersediaan lahan siap bangun untuk pembangunan perumahan MBR. Pasal 106 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah mengatur 6 (enam) mekanisme penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan, yaitu melalui pemberian hak atas tanah negara, konsolidasi tanah, peralihan atau pelepasan hak, pemanfaatan BMN/BMD, pendayagunaan tanah terlantar, serta pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam kerangka ini, Bank Tanah dapat berperan mengintegrasikan dan melaksanakan berbagai skema tersebut. Dengan dukungan berbagai skema tersebut, Bank Tanah dapat menyesuaikan mekanisme penyediaan tanah berdasarkan karakteristik sumber yang tersedia dan memungkinkan penghimpunan dan penyediaan cadangan tanah yang siap digunakan untuk pembangunan perumahan MBR secara lebih efisien. Tanah yang telah

dihimpun oleh Bank Tanah kemudian akan melalui proses penyiapan untuk menjamin status kelayakan tanah yang siap pakai untuk pembangunan perumahan MBR.

Melalui penyediaan cadangan tanah (*land banking*), Bank Tanah tidak hanya berperan sebagai pengelola aset pertanahan, tetapi juga sebagai lembaga yang melaksanakan pengadaan tanah untuk mendukung berbagai kepentingan, termasuk pembangunan nasional dan penyediaan perumahan bagi MBR. Sebagai badan hukum khusus di bidang pertanahan, Badan Bank Tanah diberi kewenangan untuk melakukan pengadaan tanah sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kewenangan tersebut memungkinkan Badan Bank Tanah memperoleh dan mengamankan tanah sejak tahap awal sebelum dimanfaatkan untuk pembangunan. Dengan demikian, pengadaan tanah yang dilakukan lebih dini dapat mengurangi potensi kenaikan harga akibat spekulasi serta mencegah praktik mafia tanah yang sering muncul ketika suatu kawasan telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan.

Dalam praktiknya, pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman menjadi beban tersendiri bagi pengembang dalam berinvestasi. Hal ini disebabkan karena pengembang harus menanggung biaya besar di awal untuk proses pembebasan lahan. Sementara itu, tanah sebagai *capital asset* merupakan faktor modal utama dalam pembangunan, yang tidak hanya memiliki nilai ekonomi tinggi, tetapi juga berkembang menjadi komoditas perdagangan sekaligus objek spekulasi. Dengan adanya Bank Tanah sebagai lembaga yang mengelola cadangan tanah negara, pengembang tidak perlu menanggung beban biaya untuk membebaskan tanah.

Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 menyebutkan fungsi Badan Bank Tanah mencakup perencanaan, perolehan, pengelolaan, dan pemanfaatan tanah. Dalam pelaksanaannya, fungsi pemanfaatan tanah oleh Bank Tanah tidak dilakukan secara langsung dengan membangun perumahan, melainkan melalui skema kerja sama dengan pihak ketiga. Berdasarkan hasil wawancara dengan Badan Bank Tanah, secara normatif Bank Tanah memang dimungkinkan membentuk anak usaha yang dapat bertindak sebagai pengembang. Namun, proses pembentukannya memerlukan pemenuhan berbagai aspek tata kelola dan kepatuhan sehingga membutuhkan waktu yang cukup panjang. Maka, fungsi pemanfaatan tanah oleh Bank Tanah dijalankan melalui pendekatan kolaboratif yang melibatkan pemerintah, lembaga pembiayaan, dan pengembang. Dibandingkan dengan membentuk anak usaha sebagai pengembang (*developer*), kerjasama dengan pihak ketiga dinilai lebih efektif untuk mempercepat penyediaan perumahan bagi MBR, meskipun penguatan peran Bank Tanah dalam pembangunan perumahan tetap dapat menjadi opsi di masa mendatang.

Pendekatan tersebut memiliki kemiripan dengan model *Housing and Development Board* (HDB) di Singapura, di mana negara terlebih dahulu menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan. Perbedaannya, HDB tidak hanya menyediakan tanah, tetapi juga berperan langsung sebagai pengembang yang membangun dan mengelola perumahan. Sebaliknya, Badan Bank Tanah hanya menyediakan tanah, sedangkan pembangunan dilakukan melalui kerja sama dengan pengembang sebagai pihak ketiga. Menurut Jonkman *et al.* (2022), model kemitraan seperti ini dapat mengurangi kemampuan negara dalam mengendalikan harga akhir perumahan dibandingkan apabila negara terlibat langsung dalam proses pembangunan.

Dalam implementasinya, pendistribusian tanah oleh Bank Tanah untuk pembangunan perumahan MBR dilaksanakan melalui mekanisme kerja sama dengan berbagai pihak yang terintegrasi dalam sistem penyediaan perumahan nasional. Berdasarkan hasil wawancara dengan Badan Bank Tanah, tanah tidak disalurkan secara langsung kepada masyarakat, melainkan melalui kerja sama dengan pihak ketiga, khususnya pengembang (*developer*). Badan Bank Tanah menjalankan pengamanan aspek hukum guna menciptakan kepastian status hak atas tanah, sekaligus memastikan bahwa tanah tersebut terbebas dari sengketa dan okupasi tidak sah sebelum dimanfaatkan atau didistribusikan. Badan Bank Tanah menyediakan tanah

yang berstatus Hak Pengelolaan (HPL) kepada pengembang dengan tarif kompetitif sebagai dasar untuk melaksanakan pembangunan perumahan. Meskipun HPL bukan merupakan hak atas tanah, di atasnya dapat diberikan hak turunan seperti Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) kepada pihak ketiga, termasuk untuk pembangunan perumahan MBR. Melalui HPL, pemegang hak diberi wewenang untuk mengelola dan menggunakan tanah bagi kepentingan tertentu serta dapat menyerahkan sebagian kewenangan tersebut kepada pihak lain sesuai kebutuhan. Status tanah Badan Bank Tanah bersifat sementara dan dapat berubah menjadi Hak Milik setelah melalui proses distribusi yang sah kepada penerima yang berhak.

Karakteristik pendistribusian tanah untuk perumahan MBR memiliki kekhususan dibandingkan dengan peruntukan lainnya, terutama dalam aspek perlindungan hukum bagi penerima manfaat. Berdasarkan hasil wawancara, tanah yang dialokasikan untuk pembangunan perumahan MBR pada tahap awal diberikan dalam bentuk HGB atau Hak Pakai di atas HPL. Selanjutnya, apabila tanah tersebut dimanfaatkan sesuai ketentuan selama paling singkat sepuluh tahun, status haknya dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 PP Nomor 64 Tahun 2021. Untuk memberikan kepastian hukum kepada penerima manfaat, Badan Bank Tanah tidak hanya menjalin perjanjian dengan pihak pengembang, tetapi juga melakukan perjanjian secara langsung dengan konsumen MBR. Dengan mekanisme tersebut, setelah jangka waktu yang dipersyaratkan terpenuhi, penerima manfaat dapat mengajukan peningkatan status hak secara langsung kepada Badan Bank Tanah tanpa bergantung pada pengembang. Oleh karena itu, fungsi pendistribusian tanah yang dijalankan oleh Badan Bank Tanah tidak hanya berorientasi pada aspek administratif, tetapi juga mencerminkan upaya memberikan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah bagi MBR sebagai bagian dari tujuan pembentukan Bank Tanah sebagai lembaga khusus (*sui generis*) di bidang pertanahan.

Adapun skema pembiayaan perumahan bagi MBR yang didukung oleh Badan Bank Tanah diarahkan untuk meningkatkan keterjangkauan harga rumah melalui pengurangan biaya penyediaan tanah sebagai salah satu komponen utama dalam harga jual. Hasil wawancara dengan Badan Bank Tanah menyatakan bahwa tanah yang dikelola Badan Bank Tanah dimanfaatkan dengan tarif yang relatif kompetitif, sehingga pengembang memiliki keleluasaan untuk menetapkan harga rumah sesuai dengan batas harga maksimal yang ditetapkan pemerintah dalam program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yakni sekitar Rp160 juta per unit. Badan Bank Tanah menyatakan bahwa biaya tanah harus menyumbang sekitar 30–40% dari total harga rumah. Manfaat khusus Bank Tanah adalah dapat menjamin ketersediaan tanah dan menekan harga tanah agar stabil dan terjangkau. Oleh karena itu, penyediaan tanah oleh negara melalui Bank Tanah berpotensi menekan biaya produksi sekaligus meningkatkan keterjangkauan harga rumah bagi MBR.

Penyediaan tanah untuk perumahan MBR juga harus memperhatikan kriteria kelayakan lahan agar pembangunan hunian benar-benar memenuhi standar hunian layak. Kriteria tersebut antara lain kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), kepastian status hukum dan legalitas tanah, keterjangkauan harga, serta aksesibilitas terhadap sarana transportasi dan fasilitas umum. Lahan yang memenuhi kriteria tersebut akan lebih mudah dikembangkan menjadi kawasan perumahan yang berkelanjutan. Maka, penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan MBR dilakukan melalui berbagai sumber dan mekanisme yang melibatkan peran aktif Badan Bank Tanah sebagai penghimpun, pengelola, dan penyedia cadangan tanah. Keberadaan Bank Tanah memberikan dasar yang kuat bagi negara untuk menjamin ketersediaan lahan siap bangun secara berkelanjutan, sehingga dapat mendukung pembangunan perumahan sebagai solusi atas keterbatasan lahan dan *backlog* perumahan di Indonesia.

Realisasi Peran Bank Tanah dalam Menjamin Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan MBR

Pemenuhan hak atas perumahan bagi MBR secara tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Bagian Ketujuh diatur mengenai kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR, yang menegaskan bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Untuk melaksanakan tanggung jawab tersebut, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah berkewajiban menjamin penyediaan tanah serta memberikan berbagai bentuk kemudahan melalui program perencanaan pembangunan perumahan yang dilaksanakan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan dan bantuan tersebut dapat berupa subsidi perolehan rumah, stimulan rumah swadaya, insentif perpajakan, kemudahan perizinan, asuransi dan penjaminan, penyediaan tanah, sertifikasi tanah, serta penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Bank Tanah memiliki potensi strategis untuk membantu Pemerintah dalam memenuhi kewajibannya, khususnya dalam penyediaan tanah bagi MBR.

Berbeda dengan Kementerian ATR/BPN yang berperan sebagai regulator di bidang administrasi pertanahan, Bank Tanah menjalankan fungsi sebagai pengelola atau *land manager* yang secara langsung melaksanakan perolehan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Pengelolaan tanah yang dilakukan melalui satu lembaga memberikan keleluasaan dan kemandirian yang lebih besar dalam pelaksanaannya, serta memudahkan pemerintah menyiapkan stok tanah sejak awal sebelum pembangunan dilakukan. Melalui mekanisme satu pintu, Bank Tanah memungkinkan penyediaan cadangan tanah sejak awal, memperkuat koordinasi antar pihak, serta mendukung penyelesaian *backlog* perumahan MBR secara lebih sistematis.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Badan Bank Tanah, total aset persediaan tanah yang berstatus HPL mencapai sekitar 35.000 hektare. Namun demikian, tidak seluruh aset tersebut dapat dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan MBR karena harus disesuaikan dengan RTRW dan peruntukan sesuai keperluan Pemerintah Daerah setempat. Saat ini aset persediaan tanah yang telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan MBR tersebar di 12 lokasi dengan total luas ±778,95 hektare sebagaimana disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Sebaran Aset Persediaan Tanah Badan Bank Tanah untuk Perumahan MBR

Persebaran	Kabupaten/Kota	Kecamatan	Luas Lahan (ha)	Peruntukan
Pulau Jawa	Kab. Purwakarta	Sukatanti	19,00	Pemukiman
	Kab. Bandung Barat	Cipendelung	3,36	Pemukiman
	Kab. Brebes	Songgom	0,18	Pemukiman
	Kab. Kendal	Kendal	0,47	Pemukiman
	Kab. Batang	Limbangan	2,36	Pemukiman
	Kab. Batang	Limbangan	31,76	Pemukiman
Subtotal Pulau Jawa			**57,13**	
Luar Pulau Jawa	Kab. Asahan	Kec. Tanjung Balai	30,00	Pemukiman
	Kab. Batubara	Kec. Lima Puluh	27,27	Pemukiman
	Kab. Tanjung Pinang	Tanjung Pinang Kota	3,60	Pemukiman
	Kab. Penajam Paser Utara	Penajam Paser Utara	64,67	Pemukiman MBR
	Kab. Bolaang Mongondow	Lolak	121,98	Pemukiman MBR
	Kab. Sigli	Sigli Broman	160, 02	Pemukiman MBR
	Kab. Poso	Kalemago	200,00	Pemukiman MBR
Subtotal Luar Pulau Jawa			**617,54**	
TOTAL		**12 Lokasi**	**778,95**	

Sumber : Wawancara dengan Badan Bank Tanah

Tabel 1 menunjukkan adanya perbedaan yang cukup besar dalam distribusi tanah Bank Tanah antara Pulau Jawa dan luar Pulau Jawa. Luas cadangan tanah di luar Pulau Jawa mencapai 617,54 hektare, atau lebih dari sepuluh kali lipat dibandingkan di Pulau Jawa yang

hanya sebesar 57,13 hektare. Padahal, kebutuhan perumahan MBR akibat *backlog* lebih banyak terkonsentrasi di wilayah perkotaan Pulau Jawa. Kondisi ini menunjukkan bahwa distribusi tanah Bank Tanah belum sepenuhnya sesuai dengan lokasi kebutuhan perumahan MBR, yang diduga dipengaruhi oleh keterbatasan ketersediaan lahan dan tingginya harga tanah di Pulau Jawa.

Berdasarkan perhitungan Badan Bank Tanah, dengan menggunakan asumsi Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 60% serta standar luas tanah 60 m² per unit di Pulau Jawa dan 100 m² per unit di luar Pulau Jawa, total cadangan tanah tersebut diperkirakan berpotensi mendukung pembangunan sekitar 46.917 unit rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sebagaimana disajikan pada Tabel 2. Namun, proyeksi tersebut masih bersifat estimasi dan belum mencerminkan jumlah rumah yang akan benar-benar terealisasi, karena dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), kesiapan lahan, dan ketersediaan pengembang yang bersedia bekerja sama. Selain itu, proyeksi tersebut menggunakan asumsi KDB yang seragam serta perbedaan standar luas tanah antara Pulau Jawa dan luar Pulau Jawa, sehingga hasil perhitungannya dapat berbeda apabila disesuaikan dengan kondisi dan ketentuan di masing-masing daerah.

Tabel 2. Perkiraan Potensi Jumlah Rumah MBR yang Dapat Dibangun

Wilayah	Luas Lahan (m²)	Asumsi Luas Tanah per MBR (m²)	KDB 60% (m²)	Perkiraan Unit Rumah
Pulau Jawa	386.500	60	231.900	**3.865 unit**
Luar Pulau Jawa	7.175.400	100	4.305.240	**43.052 unit**
TOTAL	**7.561.900**		**4.537.140**	**46.917 unit**

Sumber : Wawancara dengan Badan Bank Tanah

Berdasarkan data tersebut, penyediaan tanah oleh Bank Tanah menunjukkan potensi yang cukup besar dalam mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR. Namun demikian, angka tersebut masih bersifat proyeksi dan belum mencerminkan realisasi pembangunan perumahan secara aktual. Oleh karena itu, selain berperan sebagai penyedia tanah, Bank Tanah juga perlu memastikan bahwa tanah yang dikelolanya telah memenuhi aspek legal, teknis, dan administratif agar siap dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan.

Bentuk kerja sama strategis dalam pembangunan perumahan MBR melibatkan kerja sama yang selaras antar lembaga pembiayaan, di mana Bank Tanah bertugas menyediakan lahan, sedangkan PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), PT Bank Tabungan Negara (BTN), dan BP TAPERA berperan sebagai mitra yang memberikan dana pembiayaan. Dalam skema ini, SMF bertugas memberikan pinjaman untuk pembangunan (kredit konstruksi) kepada pengembang selama masa pengerjaan proyek, sedangkan BTN memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen MBR, dan BP TAPERA memberikan jaminan serta bantuan subsidi bagi MBR. Badan Bank Tanah bertindak sebagai pusat koordinasi yang bertugas memastikan adanya lahan dengan status HPL yang dalam aspek hukum dan fisik sudah bersih dan jelas, serta menangani perizinan yang dibutuhkan secara bersamaan dengan Pemerintah Daerah dan Kementerian PUPR (sekarang Kementerian PKP).

Skema ini terlihat dari proyek uji coba perumahan MBR Bumi Svarga Asri di Desa Margosari, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah. Dalam proyek ini, Bank Tanah memberikan lahan HPL seluas 4,26 hektare yang bekerja sama dengan pengembang PT Asatu Reality Asri. Badan Bank Tanah menjamin bantuan hukum dan memastikan status tanah sudah bersih dan jelas, serta menyelesaikan proses izin dalam waktu dua minggu, dan menerbitkan sertifikat HGB Induk serta HGB Pecahan dalam waktu sekitar empat bulan. Sementara itu, pembiayaan proyek konstruksi diurus oleh PT SMF, sedangkan pembiayaan KPR untuk konsumen MBR ditangani oleh BTN yang telah menyelesaikan pengurusan 83 unit, dari jumlah tersebut 53 unit

sudah melakukan proses akad KPR. Dari total 386 unit yang direncanakan, hingga saat ini telah selesai dibangun 85 unit. Keberhasilan proyek ini menunjukkan bahwa kerja sama antara Bank Tanah sebagai penyedia lahan, pengembang sebagai pihak yang mengelola konstruksi, serta BTN, SMF, dan BP TAPERA sebagai pihak yang memberikan dana, merupakan cara yang baik dalam mempercepat pembangunan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR.

Meskipun proyek di Kabupaten Kendal menunjukkan hasil yang positif, penerapannya di daerah lain masih menghadapi berbagai tantangan. Tidak semua daerah memiliki tanah negara yang siap dimanfaatkan dan berstatus *clean and clear*. Selain itu, keberhasilan koordinasi antarinstansi seperti yang terjadi di Kendal sangat dipengaruhi oleh komitmen serta dukungan pemerintah daerah, sehingga belum tentu dapat diterapkan dengan efektif di daerah yang memiliki birokrasi lebih kompleks. Tantangan lainnya adalah masih terbatasnya jumlah pengembang yang bersedia membangun perumahan MBR karena skema FLPP menetapkan batas harga jual rumah yang relatif rendah.

Dalam pembangunan rumah MBR, tidak tertutup kemungkinan bahwa tanah yang digunakan juga bersumber dari aset negara yang dialihkan kepada Bank Tanah, seperti tanah eks Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) di Karawaci, Tangerang seluas ±3,7 hektare yang direncanakan untuk pembangunan kawasan perumahan MBR. Tanah eks-BLBI merupakan aset negara yang berbeda karakteristiknya dengan tanah yang diperoleh melalui mekanisme pelepasan hak atau pengadaan tanah. Mekanisme perolehan tanah eks BLBI memang berbeda karena melibatkan pihak ketiga dan belum diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan, namun Bank Tanah tetap memiliki dasar hukum untuk memperolehnya melalui ketentuan Pasal 8 ayat (2) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah, yang memungkinkan perolehan tanah dari hasil sita atau lelang. Setelah melalui mekanisme tersebut, tanah dapat berstatus sebagai tanah negara dan selanjutnya dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan MBR, sehingga menegaskan bahwa pembentukan Bank Tanah merupakan bagian dari strategi jangka panjang negara dalam menjamin ketersediaan tanah yang siap bangun, terjangkau, dan berkelanjutan bagi pembangunan perumahan nasional. Berdasarkan perkembangan terakhir, proses pemanfaatan lahan eks BLBI tersebut masih berada pada tahap finalisasi di Kementerian Sekretariat Negara.

Dalam pelaksanaannya, realisasi peran Badan Bank Tanah untuk MBR masih menghadapi berbagai tantangan. Dari total aset Bank Tanah yang mencapai sekitar 35.000 hektare, baru sekitar 778,95 hektare atau sekitar 2,2% yang telah dialokasikan untuk pembangunan perumahan MBR. Kondisi ini menunjukkan bahwa hingga saat ini belum terdapat ketentuan yang mengatur persentase minimum alokasi tanah Bank Tanah bagi perumahan MBR, meskipun Pasal 17 huruf p Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 telah menetapkan penyediaan tanah untuk perumahan MBR sebagai salah satu kepentingan umum. Berbeda dengan reforma agraria yang secara tegas memperoleh alokasi paling sedikit 30% dari tanah Bank Tanah, perumahan MBR belum memiliki jaminan alokasi yang bersifat kuantitatif. Salah satu kelemahan regulasi ini adalah belum adanya ketentuan yang bersifat mengikat. Pasal 17 huruf p PP No. 64 Tahun 2021 hanya mencantumkan penyediaan tanah untuk perumahan MBR sebagai salah satu bentuk kepentingan umum, tetapi tidak menetapkan besaran alokasi tanah yang wajib disediakan maupun sanksi apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan. Jika ditinjau dari Teori Welfare State, negara seharusnya berperan aktif dalam menjamin pemenuhan hak dasar masyarakat, termasuk hak atas perumahan, melalui kebijakan dan instrumen hukum yang efektif. Namun, belum adanya ketentuan mengenai alokasi minimum tanah bagi MBR menunjukkan bahwa komitmen tersebut belum diatur secara lebih tegas. Hal ini juga disebabkan oleh penyediaan tanah bagi MBR bergantung pada ketersediaan lahan dan kebijakan di masing-masing daerah, sehingga kontribusinya terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan masih terbatas. Selain itu, hingga penelitian ini diselesaikan, proyek pembangunan baru terlaksana di Kabupaten Kendal, sedangkan lokasi-lokasi lain masih berada

pada tahap penyesuaian peruntukan lahan dan persiapan pembangunan. Keterbatasan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain perlunya penyesuaian dengan RTRW, proses pematangan lahan, serta ketergantungan pada ketersediaan pihak ketiga seperti pengembang yang bersedia membangun perumahan MBR dengan skema harga yang telah ditetapkan pemerintah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa efektivitas Badan Bank Tanah dalam mendukung penyediaan tanah bagi perumahan MBR masih dipengaruhi oleh berbagai faktor kelembagaan dan regulasi. Hasil penelitian ini mendukung pendapat Erdiana dkk. (2021) yang menyatakan bahwa meskipun Bank Tanah memiliki fungsi sebagai penghimpun cadangan tanah, pelaksanaannya memerlukan pengaturan yang lebih rinci agar dapat berjalan secara efektif. Penelitian ini memperkuat pandangan tersebut melalui temuan bahwa hingga artikel ini diselesaikan, realisasi pembangunan perumahan MBR baru terlaksana pada 1 dari 12 lokasi yang telah direncanakan. Di sisi lain, hasil penelitian ini berbeda dengan pandangan Hadi Arnowo (2022) yang menyatakan bahwa Badan Bank Tanah memiliki potensi besar dalam menjamin ketersediaan tanah. Penelitian ini menunjukkan bahwa optimalisasi peran Bank Tanah masih bergantung pada penyesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), proses pematangan lahan, serta kesiapan pengembang sebagai mitra dalam pembangunan perumahan MBR.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa komitmen Bank Tanah dalam menjadikan *land banking* sebagai instrumen penyediaan tanah bagi MBR masih perlu diperkuat. Komitmen tersebut tidak cukup diwujudkan melalui penyediaan cadangan tanah atau kerja sama antarlembaga, tetapi harus tercermin dalam peningkatan alokasi tanah bagi MBR, percepatan realisasi pembangunan di berbagai daerah, serta adanya target yang terukur dan berkelanjutan.

Bank Tanah sebagai badan khusus dalam penyediaan tanah memiliki peran strategis dalam mendukung pemenuhan hak masyarakat atas hunian yang layak sebagaimana dijamin dalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa komitmen tersebut telah mulai diwujudkan melalui pembangunan perumahan MBR di Kabupaten Kendal. Meskipun demikian, implementasi tersebut masih perlu diperluas mengingat sebagian besar aset Bank Tanah belum dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan MBR. Kedepannya, Badan Bank Tanah perlu terus diperkuat agar tidak hanya berfungsi sebagai penyedia cadangan tanah, tetapi juga mampu mendorong percepatan pembangunan perumahan bagi MBR secara berkelanjutan.

KESIMPULAN

Pemenuhan hak atas hunian yang layak masih menjadi tantangan di Indonesia akibat tingginya *backlog* perumahan, kenaikan harga tanah, dan keterbatasan kemampuan finansial Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Tanah mendukung pembangunan perumahan MBR melalui mekanisme perencanaan, perolehan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah negara sehingga tersedia lahan yang siap dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan. Mekanisme tersebut menjadi salah satu instrumen *land banking* untuk menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan perumahan. Dalam implementasinya, Badan Bank Tanah telah menyediakan cadangan tanah seluas ±778,95 hektare yang berpotensi mendukung pembangunan sekitar 46.917 unit rumah. Namun, realisasinya masih menghadapi berbagai kendala, antara lain belum adanya alokasi minimum tanah bagi MBR, penyesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), proses pematangan lahan, serta ketergantungan pada kemitraan dengan pengembang dan lembaga pembiayaan. Oleh karena itu, efektivitas *land banking* perlu diperkuat melalui penetapan persentase minimum alokasi tanah bagi MBR, percepatan penyesuaian RTRW dan pematangan lahan, pemberian insentif kepada pengembang, serta perluasan kemitraan dengan lembaga pembiayaan agar Bank Tanah dapat berperan lebih optimal dalam menjamin penyediaan tanah bagi pembangunan perumahan MBR.

REFERENSI

Adhitiawarman, D. (2025). *Bank tanah sediakan 73 hektare tanah di 4 daerah buat perumahan*. Detik.com. Diakses 2 Februari 2026, dari https://www.detik.com/properti/berita/d-7835368/bank-tanah-sediakan-73-hektare-tanah-di-4-daerah-buat-perumahan

Arnowo, H. (2021). Pengelolaan aset bank tanah untuk mewujudkan ekonomi berkeadilan. *Jurnal Pertanahan, 11*(1), 96–108. https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.22

Bank Tanah. (n.d.). *Profil Badan Bank Tanah*. Diakses 13 Oktober 2025, dari https://banktanah.id/profil/

Erdiana, N., Santoso, B., & Prasetyo, M. H. (2021). Eksistensi bank tanah terkait pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja. *Notarius, 14*(2), 930–942. https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43784

Harsono, B. (2015). *Hukum agraria Indonesia*. Universitas Trisakti.

Hasibuan, B. H. (2026). Bank tanah dan rekonstruksi keadilan agraria: Analisis teori al-'adalah terhadap jaminan keadilan dan kepastian hukum dalam distribusi tanah di Indonesia. *El-Qanuniy, 12*(1), 48–63. https://doi.org/10.24952/el-qanuniy.v12i1.17785

Hidayat, S., Susanti, B., & Sutejo, Y. (2025). Karakteristik pemilihan lahan potensial untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. *Syntax Literate, 10*(6), 8518–8532. https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v10i6.59529

Irianto, A. R. (2025). Urgensi regulasi bank tanah sebagai lembaga penyedia tanah. *Ius Scientia: Jurnal Ilmu Hukum, 1*(1), 14–24.

Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Pustaka Prima.

Jonkman, A., Meijer, R., & Hartmann, T. (2022). Land for housing: Quantitative targets and qualitative ambitions in Dutch housing development. *Land Use Policy, 114*, Article 105957. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105957

Kafrawi, & Kafrawi, R. M. (2022). Kajian yuridis Badan Bank Tanah dalam hukum agraria Indonesia. *Perspektif Hukum, 22*(1), 110–126. https://doi.org/10.30649/ph.v22i1.119

Kementerian Perumahan dan Permukiman. (2025). *Kementerian PKP dan BPS sepakati digitalisasi dan integrasi data untuk akselerasi target pembangunan perumahan*. Diakses 12 Oktober 2025, dari https://pkp.go.id/berita/detail/kementerian-pkp-dan-bps-sepakati-digitalisasi-dan-integrasi-data-untuk-akselerasi-target-pembangunan-perumahan

Martin, R., & Yazdi, A. (2021). *Perkembangan hukum properti Indonesia*. Rajawali Buana Pusaka.

Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum*. Mataram University Press.

Muqtarib, Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2023). Mekanisme pengadaan tanah melalui bank tanah dalam mendukung pembangunan untuk kepentingan umum. *Bina Hukum Lingkungan, 7*(3), 312–327. https://doi.org/10.24970/bhl.v7i3.352

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah.

Permata S., N., & Afira S., A. (2025). Bank tanah dalam perspektif hukum agraria: Peran strategis dan tantangan kelembagaan di Indonesia. *Kompilasi Hukum, 10*(1), 180–196. https://doi.org/10.29303/jkh.v10i1.227

Prabowo, A., & Sartika, I. (2025). Strategi pembiayaan berkelanjutan dalam penyediaan perumahan layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah: Sebuah analisis bibliometrik. *Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences, 6*(1), 51–67. https://doi.org/10.33367/ijhass.v6i1.6428

Prameswari, D. A., & Baidhowi. (n.d.). Implikasi bank tanah terhadap status kepemilikan tanah. Dalam *Book chapter hukum dan lingkungan* (Jilid 2). Diakses 13 Oktober 2025, dari https://bookchapter.unnes.ac.id/index.php/hk/article/view/488

Prastiyo, A., Noer, M., & Verinita. (2022). Evaluasi program penyediaan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Bukittinggi. *Jurnal Riset Tindakan Indonesia, 7*(3), 407–416. https://doi.org/10.29210/30032030000

Puspasari, S., & Sutaryono. (2017). *Integrasi agraria-pertanahan dan tata ruang: Menyatukan status tanah dan fungsi ruang*. STPN Press.

Rifka, I., & Djumena, E. (2025, 25 September). Lahan sitaan eks BLBI untuk perumahan rakyat, Kemenkeu ungkap mekanismenya. *Kompas.com*. Diakses 13 Oktober 2025, dari https://money.kompas.com/read/2025/09/25/070800626/lahan-sitaan-eks-blbi-untuk-perumahan-rakyat-kemenkeu-ungkap-mekanismenya

Sekar, A. I. (2024). *Genjot penyediaan lahan rumah MBR, Bank Tanah teken MoU dengan SMF*. Detik.com. Diakses 2 Februari 2026, dari https://www.detik.com/properti/berita/d-7585252/genjot-penyediaan-lahan-rumah-mbr-bank-tanah-teken-mou-dengan-smf

Sugoto, H. A., Maarif, M. S., Mulyanto, B., & Harianto. (2024). Optimalisasi peran pemerintah melalui Badan Bank Tanah sebagai land manager negara dalam pengelolaan penyediaan tanah bagi kepentingan pembangunan. *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen (JABM), 10*(1), 275. https://doi.org/10.17358/jabm.10.1.275

Sulaiman. (2017). Tinjauan yuridis terhadap tanggung jawab pemerintah daerah dalam penyediaan tanah bagi pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. *Jurnal Kajian Hukum Islam dan Hukum Ekonomi, 1*(1), 10–22. https://doi.org/10.33650/jhi.v1i1.68

Sumanto, L. (2023). Perspective of land banking regulation in Indonesia and its issues. Dalam *Proceedings of the 3rd Borobudur International Symposium on Humanities and Social Sciences (BIS-HSS 2021)* (hlm. 1007–1015). https://doi.org/10.2991/978-2-494069-49-7_168

Suyanto. (2022). *Metode penelitian hukum: Pengantar penelitian normatif, empiris dan gabungan*. Unigres Press.

Tejawati, D. N. (2022). Penerapan bank tanah di Indonesia yang berlandaskan teori keadilan bermartabat. *Perspektif, 27*(3), 143–155. https://doi.org/10.30742/perspektif.v27i3.841

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.

Winanda, F. A., Yamin, M., Zaidar, & Kaban, M. (2024). Peran bank tanah dalam penanganan dan pengembangan tanah terlantar. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS), 7*(1), 43–52. https://doi.org/10.34007/jehss.v7i1.2246