
EKSISTENSI BANK TANAH DALAM MENGELOLA TANAH NEGARA DI WILAYAH LOMBOK TIMUR

THE EXISTENCE OF THE LAND BANK IN MANAGING STATE LAND IN EAST LOMBOK REGENCY

L. SAMSUL RIADI

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: laluriadi0@gmail.com

ARBA

Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: arba@unram.ac.id

ABSTRAK

Permasalahan yang dikaji adalah mengenai eksistensi bank tanah serta apa saja hambatan dan upaya yang dilakukan bank tanah di wilayah Kabupaten Lombok Timur. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana eksistensi bank tanah serta apa saja hambatan dan upaya yang dilakukan bank tanah di wilayah Lombok Timur. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif empiris dengan pendekatan konseptual, perundang-undangan dan sosiologis. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Kabupaten Lombok Timur memiliki potensi besar dalam pengelolaan tanah negara, khususnya lahan tidur dan bekas HGU. Peran Bank Tanah dijalankan oleh BPN setempat, meskipun belum memiliki kantor dan pelaksana teknis di daerah. Efektivitasnya masih terbatas akibat hambatan yuridis dan empiris, seperti tumpang tindih kewenangan, rendahnya pemahaman aparat dan masyarakat, serta minimnya fasilitas. Upaya penanganan dilakukan melalui digitalisasi data, penyusunan juknis dan SOP, peningkatan kapasitas, serta rencana pendirian kantor Bank Tanah di daerah. Simpulan dari skripsi ini yaitu Eksistensi Bank Tanah di Kabupaten Lombok Timur menunjukkan potensi besar dalam pengelolaan tanah negara, meski secara kelembagaan masih dijalankan oleh BPN. Hambatan yang dihadapi mencakup tumpang tindih kewenangan, kurangnya data terintegrasi, rendahnya pemahaman aparat dan masyarakat, serta ketiadaan fasilitas. Upaya perbaikan dilakukan melalui digitalisasi data, penyusunan juknis dan SOP, sosialisasi, dan rencana pendirian kantor Bank Tanah di daerah.

Kata Kunci : *eksistensi; bank tanah; tanah negara.*

ABSTRACT

This study examines the existence of the Land Bank and identifies the obstacles and efforts related to its implementation in East Lombok Regency. The objective is to understand how the Land Bank operates in the region, the challenges it faces, and the strategies employed to overcome them. The research employs a normative-empirical legal method, incorporating conceptual, statutory, and sociological approaches. The findings reveal that East Lombok has significant potential for managing state land, particularly idle land and former HGU (Right of Cultivation) areas. The Land Bank's role is currently carried out by the local office of the National Land Agency (BPN). However, a dedicated Land Bank office and technical units have not yet been established in the region. Its effectiveness remains limited due to both legal and practical challenges, such as overlapping authorities, limited understanding among officials and the public, and insufficient facilities. Measures to address these issues include data digitalization, preparation of technical guidelines and SOPs, capacity-building programs, and plans

to establish a regional Land Bank office. In conclusion, while the existence of the Land Bank in East Lombok shows great potential for state land management, institutional implementation is still handled by the BPN. The main challenges include overlapping authority, lack of integrated data, low awareness among stakeholders, and absence of supporting infrastructure. Efforts to address these challenges are being made through data digitalization, the development of technical guidelines, public outreach, and the proposed establishment of a dedicated local office.

Keywords: *land bank; state land; institutional existence*

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu unsur penting dalam kehidupan manusia yang memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai faktor ekonomi dan juga sebagai faktor produksi. Kepemilikan dan penguasaan atas tanah memberikan peluang bagi individu atau badan hukum untuk mengelola dan memanfaatkannya demi kepentingan ekonomi, sosial, maupun pembangunan berkelanjutan. Oleh karena itu, keberadaan tanah tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab negara dalam mengatur dan mengelolanya secara adil dan berkelanjutan untuk kepentingan seluruh rakyat.¹

Mengingat pentingnya fungsi tanah, negara memiliki kewajiban untuk mengelolanya bagi kemakmuran rakyat sebagaimana diatur dalam pembukaan Undang Undang Dasar Tahun 1945 kemudian disebut UUD NRI 1945, di mana salah satu tujuan negara untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat. Upaya mensejahterakan rakyat tersebut secara konkret disebutkan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, bahwa:²

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sebagai wujud pelaksanaan amanat konstitusi tersebut, pemerintah Indonesia memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjadi tonggak utama dalam reformasi agraria di Indonesia yang menggantikan sistem pertanahan kolonial. UUPA menegaskan bahwa penguasaan tanah oleh negara mencakup pemberian hak atas tanah kepada pihak-pihak yang memenuhi syarat, baik perseorangan maupun badan hukum, dengan memperhatikan asas keadilan, pemerataan, dan kepastian hukum.

Dalam konteks pembangunan nasional yang merata, kebutuhan akan tanah untuk berbagai kepentingan publik semakin meningkat. Untuk itu, pemerintah mengatur lebih lanjut pengadaan tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang memberikan landasan hukum terkait proses perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil pengadaan tanah.³

¹Bernhard Limbong, Bank Tanah, Margaretha Pustaka, Jakarta, (Selanjutnya disebut Bernhard Limbong I 2013), Hlm. 69.

²Arba, Hukum Agraria Indonesia, Cet.6, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, Hlm, 29.

³Ali Achmad Chomz, Hukum Pertanahan, (Prestasi Pustaka, Jakarta 2002), Hlm, 1.

Seiring meningkatnya kebutuhan tanah, pemerintah menerbitkan **Undang-Undang** Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang di dalamnya mengatur pembentukan Badan Bank Tanah. Pada Pasal 125 sampai dengan Pasal 135 UU Cipta Kerja disebutkan bahwa Badan Bank Tanah memiliki wewenang untuk merencanakan, memperoleh, mengelola, memanfaatkan, dan mendistribusikan tanah secara lebih sistematis dan berkeadilan. Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah dan Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah.⁴

Namun, kehadiran Badan Bank Tanah tidak serta-merta lepas dari persoalan. Salah satu isu penting yang muncul adalah adanya potensi tumpang tindih kewenangan antara Badan Bank Tanah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), terutama dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan nasional. Ketidakjelasan norma serta keragaman lembaga pelaksana menimbulkan kebingungan dalam pengambilan keputusan serta dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan.

Di tingkat daerah, seperti Kabupaten Lombok Timur, yang merupakan salah satu wilayah agraris di Provinsi Nusa Tenggara Barat, persoalan penguasaan dan pemanfaatan tanah menjadi isu yang cukup kompleks. Dengan luas wilayah daratan sebesar 1.605,55 km², Kabupaten Lombok Timur memiliki tantangan dalam pengelolaan tanah negara, termasuk konflik agraria, ketidakefisienan pemanfaatan tanah, serta ketimpangan akses terhadap sumber daya agraria.⁵

Dalam konteks tersebut, kehadiran dan eksistensi Badan Bank Tanah menjadi penting sebagai alternatif solusi atas problematika pertanahan, khususnya dalam rangka penyediaan tanah untuk kepentingan umum, sosial, pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, serta pelaksanaan reforma agraria. Oleh sebab itu, penting untuk melakukan kajian secara mendalam mengenai peran dan eksistensi Badan Bank Tanah dalam pengelolaan tanah negara di wilayah Kabupaten Lombok Timur.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah pertama, bagaimana eksistensi Bank Tanah dalam mengelola tanah negara di wilayah Lombok Timur.? Kedua, apa saja hambatan dan upaya apa saja yang dilakukan dalam mengelola tanah negara di wilayah Lombok Timur

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui eksistensi bank tanah dalam mengelola tanah negara di wilayah Lombok Timur serta hambatan dan upaya yang dilakukan Bank Tanah dalam mengelola tanah negara di wilayah Lombok Timur

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah; Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.

⁵ Pemerintah Kabupaten Lombok Timur, *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Lombok Timur Tahun 2012–2032*, Dinas PUPR Kabupaten Lombok Timur.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris. Adapun metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan sosiologis (*sociological approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Jenis dan sumber bahan hukum dan data yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, data primer, dan data sekunder.

III. PEMBAHASAN

3.1 Eksistensi Bank Tanah Dalam Mengelola Tanah Negara di Wilayah Kabupaten Lombok Timur

Kabupaten Lombok Timur merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan luas wilayah sekitar 1.605,55 km². Wilayah ini memiliki sektor pertanian sebagai sektor dominan dalam perekonomian masyarakat. Terdapat banyak tanah negara yang tersebar di wilayah ini, baik dalam bentuk lahan tidur, tanah bekas Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), maupun tanah yang tidak dikuasai secara sah oleh masyarakat.⁶

Eksistensi Bank Tanah di Kabupaten Lombok Timur menunjukkan potensi signifikan dalam menjawab berbagai persoalan agraria, khususnya dalam kaitannya dengan keterbatasan akses terhadap tanah. Sebagai daerah yang mayoritas penduduknya bergantung pada sektor pertanian, masih banyak masyarakat yang tidak memiliki tanah atau hanya menguasai lahan dalam skala kecil. Di sisi lain, banyak tanah negara di wilayah ini belum dikelola secara optimal. Meski secara kelembagaan Bank Tanah belum memiliki kantor fisik atau perwakilan di Kabupaten Lombok Timur, namun secara fungsional keberadaannya mulai terlihat melalui kepemilikan aset tanah seluas 1 hektar yang berasal dari sebagian bekas Hak Guna Bangunan (HGB) milik PT Naga Permai.⁷

Menurut hasil wawancara bersama kasi penataan dan pemberdayaan BPN Kabupaten Lombok Timur Perusahaan PT Naga Permai sebelumnya memiliki dua HGB masing-masing seluas 1 hektar, namun tidak dimanfaatkan hingga batas waktunya. Berdasarkan Pasal 64 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021, yang berbunyi “sebagian tanah yang tidak diperpanjang haknya menjadi milik negara dan dialokasikan untuk kepentingan lain, dalam hal ini dijadikan tanah cadangan umum negara”. Tanah tersebut kemudian dialihkan sebagai aset Bank Tanah melalui Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN No.

⁶Badan Pusat Statistik Kabupaten Lombok Timur, *Kabupaten Lombok Timur dalam Angka 2024*, BPS Lombok Timur, 2024, hlm. 10.

⁷Wawancara dengan Panji Nurrahmatm selaku kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan BPN Kabupaten Lombok Timur, 2025.

54/HPL/KEM-ATR/BPN/VI/2022 tanggal 14 Juni 2022, dengan status Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Badan Bank Tanah.⁸

Meskipun Bank Tanah telah memiliki legitimasi hukum secara nasional berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, namun implementasinya di daerah, termasuk di Kabupaten Lombok Timur, masih dalam tahap awal. Hal ini disampaikan oleh pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur, yang menyatakan bahwa belum ada unit kerja khusus Bank Tanah di tingkat kabupaten. Oleh karena itu, pelaksanaan fungsi-fungsi Bank Tanah saat ini masih dijalankan oleh BPN setempat sebagaimana diatur dalam Pasal 132 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021, yang menyebutkan bahwa sebelum Bank Tanah beroperasi penuh, tugasnya dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN.

Dalam pelaksanaan peran tersebut, BPN Kabupaten Lombok Timur telah menjalankan berbagai kegiatan strategis. Pertama, dilakukan identifikasi tanah negara, termasuk tanah terlantar, lahan tidur, dan bekas HGU yang tidak diperpanjang. Kedua, dilaksanakan verifikasi administratif dan teknis untuk memastikan legalitas dan kondisi fisik tanah, serta menjamin bahwa lahan tidak dalam sengketa. Ketiga, BPN menyusun laporan rekomendasi pemanfaatan tanah berdasarkan hasil identifikasi dan verifikasi. Rekomendasi tersebut mencakup berbagai bentuk pemanfaatan, seperti redistribusi kepada masyarakat tidak mampu, pemanfaatan untuk proyek strategis nasional, atau kerja sama dengan badan usaha. Semua langkah tersebut merupakan bagian dari upaya awal menuju pembentukan dan penguatan eksistensi Bank Tanah di daerah.⁹

Efektivitas Bank Tanah dapat dinilai dari beberapa indikator utama. Pertama, sejauh mana lembaga ini mampu menjamin ketersediaan tanah untuk mendukung tujuan nasional. Kedua, keberhasilan menyelesaikan konflik pertanahan yang sering terjadi akibat ketidakjelasan status hukum atau tumpang tindih klaim kepemilikan. Ketiga, kemampuan dalam mengubah tanah negara yang tidak produktif menjadi aset ekonomi yang bernilai. Keempat, penerapan prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam tata kelola tanah, termasuk melalui sistem informasi pertanahan yang terbuka dan dapat diakses publik. Dalam konteks daerah, efektivitas juga mencakup kepatuhan terhadap peraturan hukum, partisipasi masyarakat, akurasi data pertanahan, serta kecepatan dalam proses pengambilan keputusan.¹⁰

Di Kabupaten Lombok Timur, efektivitas pengelolaan tanah negara oleh Bank Tanah menghadapi tantangan tersendiri karena hingga tahun 2025, unit pelaksana Badan Bank Tanah secara struktural belum terbentuk di tingkat daerah. Oleh karena itu,

⁸ Wawancara dengan Panji Nurrahmatm selaku kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan BPN Kabupaten Lombok Timur, 2025.

⁹ Kementerian ATR/BPN *Pedoman Pelaksanaan Badan Bank Tanah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan. 2022.

¹⁰ Budi Santosa. *Sistem Informasi Pertanahan Terintegrasi dalam Kebijakan Reforma Agraria*. Jurnal Agraria Nusantara, 2022. Vol. 3, No. 1.

pelaksanaan fungsi Bank Tanah sementara masih dilakukan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Lombok Timur. BPN melaksanakan identifikasi tanah negara dan tanah terlantar, verifikasi administrasi dan teknis atas status hukum serta kondisi fisik tanah, hingga menyusun rekomendasi pemanfaatan tanah untuk mendukung program redistribusi, pembangunan daerah, dan kepentingan umum. Dasar hukum pelaksanaan penertiban tanah terlantar merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa tanah dikategorikan terlantar apabila tidak dimanfaatkan sesuai peruntukan selama tiga tahun berturut-turut.¹¹

Selain peran teknis tersebut, BPN Kabupaten Lombok Timur juga menjadi penghubung antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat. Kegiatan sosialisasi mengenai pentingnya pengelolaan tanah negara secara legal dan terstruktur terus dilakukan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat, mengingat masih banyak lahan yang dikuasai secara informal. Kendati demikian, efektivitas kebijakan ini masih dibatasi oleh keterbatasan sumber daya manusia, belum optimalnya sistem informasi pertanahan yang terintegrasi, serta belum adanya infrastruktur kelembagaan Bank Tanah di tingkat daerah. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas kelembagaan, dukungan teknologi informasi, serta pembentukan unit pelaksana Bank Tanah di daerah menjadi kebutuhan mendesak agar pengelolaan tanah negara dapat berjalan secara efektif, efisien, dan berkeadilan.¹²

Dalam kajian hukum terkait eksistensi Bank Tanah, penting untuk memahami hirarki peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar operasional lembaga ini. Berdasarkan Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (sebagaimana telah diubah dengan UU No. 13 Tahun 2022), sistem hukum di Indonesia mengenal tingkatan norma hukum yang tersusun secara sistematis dari yang tertinggi hingga terendah. Dalam konteks pengelolaan tanah negara oleh Bank Tanah di Kabupaten Lombok Timur, terdapat beberapa level peraturan penting yang saling terkait dan mendasari keberadaan serta fungsi lembaga ini.

Pertama, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi landasan hukum tertinggi, khususnya Pasal 33 ayat (3) yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kedua, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja merupakan dasar hukum utama yang memperkenalkan lembaga Bank Tanah sebagai badan khusus non-kementerian yang berwenang merencanakan, mengelola, dan mendistribusikan tanah negara serta tanah terlantar.

¹¹Wawancara dengan Panji Nurrahmatm selaku kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan BPN Kabupaten Lombok Timur, 2025.

¹²Wawancara dengan Panji Nurrahmatm selaku kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan BPN Kabupaten Lombok Timur, 2025.

Ketiga, Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menjadi pedoman teknis pelaksanaan UU Cipta Kerja, yang mengatur struktur, fungsi, dan mekanisme kerja Bank Tanah secara operasional.

Keempat, Peraturan Presiden No. 113 Tahun 2021 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Bank Tanah memperjelas organisasi internal.

Kelima, sejumlah Peraturan Menteri ATR/BPN seperti Permen Nomor 13, 18, 21, 26 Tahun 2021, dan Permen Nomor 1 Tahun 2021 menjadi landasan teknis pelaksanaan Bank Tanah di lapangan.

Keenam, Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Timur Nomor 2 Tahun 2012 tentang RTRW 2012–2032 berperan sebagai acuan dalam pemanfaatan ruang dan zonasi tanah negara.

Secara keseluruhan, hirarki regulasi ini menjadi kerangka hukum yang kokoh bagi pelaksanaan fungsi Bank Tanah, termasuk di daerah yang belum memiliki struktur organisasi Bank Tanah secara permanen seperti Kabupaten Lombok Timur. Dalam praktiknya, Kantor Pertanahan (BPN) Lombok Timur masih memegang peran transisional sebagai pelaksana fungsi Bank Tanah, mengacu pada seluruh kerangka peraturan di atas.

3.2 Hambatan dan Upaya yang Dilakukan Badan Bank Tanah Dalam Mengelola Tanah Negara di Wilayah Kabupaten Lombok Timur

3.2.1 Hambatan Badan Bank Tanah Dalam Mengelola Tanah Negara di Wilayah Kabupaten Lombok Timur

Bank Tanah dalam mengelola tanah negara di wilayah Kabupaten Lombok timur mengalami hambatan yuridis dan empiris, Adapun penjelasan hambatan tersebut sebagai berikut:

a. Hambatan Yuridis

Bank Tanah dibentuk berdasarkan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 (Cipta Kerja) dan PP No. 64 Tahun 2021, dengan tujuan memastikan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dan membatasi intervensi calo tanah melalui mekanisme pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan distribusi tanah negara. Namun, implementasinya di Lombok Timur menghadapi hambatan yuridis. Potensi tumpang tindih kewenangan antara Bank Tanah dan ATR/BPN yang belum sepenuhnya diharmonisasi, dan badan tanah belum sepenuhnya terpisah dari BPN bank tanah masih berada dibawah BPN sesuai dengan peraturan pemerintah No. 64 tahun 2021, sehingga kewenangan, fungsi dan tugas badan bank tanah masih dilaksanakan oleh BPN sehingga eksistensi bank tanah menjadi kurang optimal di kabupaten lombok timur.¹³

¹³Budi Santosa. *Sistem Informasi Pertanahan Terintegrasi dalam Kebijakan Reforma Agraria*. Jurnal Agraria Nusantara, 2022. Vol. 3, No. 1.

b. Hambatan Empiris

Pelaksanaan Bank Tanah di Kabupaten Lombok Timur menghadapi sejumlah hambatan. Dari sisi hukum, masih ditemukan inkonsistensi regulasi, multitafsir norma, serta belum tersedianya aturan teknis yang memadai. Selain itu, aparat pelaksana seperti BPN dan pemerintah daerah sering kali mengalami keterbatasan pemahaman dan kewenangan yang tumpang tindih, serta kurangnya sumber daya manusia yang kompeten. Dari aspek budaya, tantangan muncul baik di kalangan aparatur yang belum sepenuhnya memahami konsep Bank Tanah, maupun dari masyarakat yang memiliki ikatan emosional dan historis terhadap tanah sebagai warisan leluhur, sehingga menimbulkan resistensi terhadap kebijakan pengelolaan tanah negara. Sementara itu, secara kelembagaan, belum adanya kantor perwakilan Bank Tanah di Lombok Timur menjadi kendala utama. Fungsi Bank Tanah masih dilaksanakan oleh BPN secara terbatas, sehingga menghambat efektivitas program di tingkat daerah.

3.2.2 Upaya yang Dilakukan Badan Bank Tanah Dalam Mengelola Tanah Negara di Wilayah Kabupaten Lombok Timur

Bank Tanah dalam mengelola tanah negara di wilayah Kabupaten Lombok Timur berupaya untuk menanggulangi hambatan yang ada diantaranya;

a. Upaya Yuridis

Petugas pelaksana Badan Bank Tanah berupaya untuk mendorong percepatan pengadaan dan digitalisasi data melalui E-sertifikat sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang penerbitan sertifikat tanah dalam bentuk elektronik. Melalui program E-sertifikat yang telah dilakukan, di mana pada tahun 2024, BPN Kabupaten Lombok Timur menerbitkan 22.107 sertifikat tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan melakukan pembaharuan digitalisasi data melalui E-sertifikat. Dan juga melaksanakan penyuluhan dan sosialisasi dengan tujuan masyarakat bisa memahami kewenang, tugas dan fungsi dari Bank Tanah dalam mengelola Tanah Negara¹⁴

b. Upaya Empiris

Dalam mengatasi hambatan hukum dan penegakan hukum, perlu dilakukan sinkronisasi antara regulasi nasional seperti PP No. 64 Tahun 2021 dengan kebijakan daerah, agar tidak terjadi kekosongan norma. Penyusunan petunjuk teknis (juknis) dan SOP oleh Bank Tanah bersama Kementerian ATR/BPN juga penting untuk memberikan pedoman baku bagi aparat pelaksana di daerah. Selain itu, peningkatan kapasitas aparat dan penguatan koordinasi antar instansi diupayakan agar pemahaman terhadap kewenangan Bank Tanah semakin optimal. Dari sisi budaya, upaya internal dilakukan melalui pelatihan dan bimbingan teknis bagi aparat, sementara eksternal

¹⁴ Suwandi, E. *Implementasi Kebijakan Bank Tanah di Daerah: Antara Tantangan dan Harapan*. Jurnal Hukum Agraria, 2022. 14(1), 78–90.

difokuskan pada edukasi hukum dan pendekatan kultural kepada masyarakat, guna meningkatkan pemahaman terhadap tujuan dan manfaat Bank Tanah.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Eksistensi Bank Tanah di Kabupaten Lombok Timur menunjukkan potensi besar dalam pengelolaan tanah negara, khususnya dalam hal pengadaan, pemanfaatan, dan redistribusi untuk kepentingan masyarakat. Meskipun secara kelembagaan belum memiliki unit khusus maupun kantor perwakilan di daerah, fungsi Bank Tanah telah dijalankan oleh BPN Kabupaten Lombok Timur melalui identifikasi dan verifikasi tanah negara. Landasan hukum keberadaan Bank Tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021, yang memberikan legitimasi atas kewenangannya. Namun demikian, eksistensinya di tingkat daerah masih terbatas dan memerlukan penguatan kelembagaan agar dapat beroperasi secara optimal. Namun Pelaksanaan Badan Bank Tanah di Kabupaten Lombok Timur masih menghadapi sejumlah hambatan, baik secara yuridis maupun empiris. Hambatan yuridis mencakup tumpang tindih kewenangan antara BPN dan Bank Tanah, serta belum tersedianya data pertanahan yang terintegrasi. Hambatan empiris meliputi keterbatasan pemahaman aparatur, ketidaksinkronan antarinstansi, resistensi budaya masyarakat terhadap pengelolaan tanah negara, serta belum tersedianya infrastruktur kelembagaan seperti kantor dan petugas pelaksana khusus. Upaya penanggulangan dilakukan melalui digitalisasi data tanah melalui e-sertifikat, peningkatan kapasitas aparat melalui penyusunan juknis dan SOP, edukasi hukum kepada masyarakat, serta perencanaan pembentukan unit pelaksana Bank Tanah di daerah. Dengan sinergi antar pemangku kepentingan, efektivitas pengelolaan tanah negara oleh Bank Tanah diharapkan dapat terwujud secara lebih optimal dan berkelanjutan di Kabupaten Lombok Timur.

4.2 Saran

Pemerintah disarankan untuk memisah BPN dengan Badan Bank Tanah agar eksistensinya Bank Tanah di Kabupaten Lombok Timur bisa lebih optimal. Serta BPN dalam menjalankan peran Badan Bank Tanah baik kewenangan, tugas dan fungsinya harus membuat pedoman aturan pelaksana lanjutan sehingga eksistensinya akan lebih optimal di Kabupaten Lombok Timur.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan Asikin, Zainal. 2018 *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Depok: PT Raja Grafindo.
- Achmad Rubaie, 2007 *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media Publishing, Malang.

- Bernhard Limbong. 2013 *Bank Tanah*, Jakarta: Margaretha Pustaka. Budi
- Jonaedi Efendi, dan Johnny Ibrahim, 2021 *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: KENCANA.
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2018 *Metode Penelitian Hukum Langkah-Langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Refika Adimata.
- I Made Pasek Diantha. 2016 *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Irawan Soerodjo, 2013 *Hukum Pertanahan , Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik)*, LaksBang Mediatama, Sleman, Yogyakarta.
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis. 2022 *HUKUM AGRARIA Kajian Komprehensif*, Medan: Pustaka Prima.
- Maria S.W. Soemardjono, 2015 *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden Sampai Undang-undang*.
- Muhammad Ilham Arisaputra. 2015 *Reforma Agraria Di Indonesia*, Jakarta: Ctk. Pertama, Sinar Grafika Offset.
- Muhaimin, 2020 *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Mataram Press, Mataram.
- Suteki, dan Galang Taufani, 2008 *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: Rajawali Pers.
- Rahmat Ramadhani. 2022 *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: Umsu Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2010 *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Urip Santoso. 2013 *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*. Jakarta: Kencana.
- Yuliandi dan Dian Puspitasari. 2022 *Bank Tanah Suatu Pengantar*. Jawa Barat: Mega Press Nusantara.
- Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Tahun 1960.
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*. Tahun 2020.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah*. Tahun 2021
- Kabupaten Lombok Timur, *Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Timur Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lombok Timur Tahun 2012-2032*. Tahun 2012.
- Alfansyuri, Era. Syamsul Amri. & Indra Farni. 2020 *Analisa Ketersediaan Tanah (Land Banking) untuk Perumahan dan Pemukiman dengan Sistem Informasi Geografis di Kabupaten Tanah Datar*. Jurnal Ilmiah Rekayasa.
- Bakri, Muhammad. 2019 *Urgensi Pebentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyedia Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Arena Hukum.

- Fatimah Al Zahra, 2017, *Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan*. Jurnal Arena Hukum.
- Limbong, Bernhard. 2013 *Bank Tanah*. Jakarta: Margaretha Pustaka Noegroho,
- Noegi. 2012. *Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia Untuk pembangunan perumahan mbr di kawasan perkotaan*. Jurnal ComTech.
- Muhammad Agung Rojiun, H. Arba dan Muhaimin, 2022 Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum, Jurnal Hukum. Vol.10.
- Ranitya Ganindhya, 2016 “*Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum*”, Arena Hukum.