

**ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP TANAH YANG
DIPERJANJIKAN OLEH BADAN BANK TANAH SESUAI DENGAN
PERATURAN PEMERINTAHAN NOMOR 64 TAHUN 2021**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
guna menyelesaikan studi akhir dan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Hukum



Oleh:

Nama : Surya Mahendra Santika
NIM : 16.02.51.0018
Program Studi : S. 1 Hukum

**FAKULTAS HUKUM DAN BAHASA
UNIVERSITAS STIKUBANK
SEMARANG
2022**

**HALAMAN PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PERNYATAAN
KESIAPAN UJIAN SKRIPSI**

Saya (Surya Mahendra Santika) dengan ini menyatakan

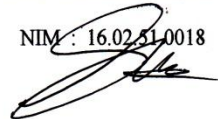
bahwa Skripsi yang berjudul :

**ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP TANAH YANG DIPERJANJIKAN
OLEH BADAN BANK TANAH SESUAI DENGAN PERATURAN
PEMERINTAHAN NOMOR 64 TAHUN 2021**

Adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya ilmiah
sebagai atau seluruhnya atas nama saya atau pihak lain

(Surya Mahendra Santika)

NIM : 16.02.51.0018



Disetujui oleh Pembimbing

Kami setuju skripsi tersebut diajukan untuk ujian skripsi

Semarang, 4 Maret 2022



Fitika Andraini, SH., M.Kn.

NIDN : 0607127202

HALAMAN PENGESAHAN

TUGAS AKHIR DENGAN JUDUL

ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP TANAH YANG DIPERJANJIKAN OLEH BADAN
BANK TANAH SESUAI DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 64 TAHUN 2021

Ditulis oleh :

Nama : Surya Mahendra Santika

Nim : 16.02.51.0018

Telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Tugas Akhir diterima sebagai salah satu syarat
guna menyelesaikan Jenjang Program Strata 1 Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum
dan Bahasa Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Semarang, 4 Maret 2022

Ketua

Fitika Andraini, S.H., M.Kn.

NIDN : 0607127202

Sekretaris

Arikul Saputra, S.H., M.H

NIDN : 0616059103

Anggota

Adi Suliantoro, S.H., M.H

NIDN : 0608026501

Mengetahui,

Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang

Fakultas Hukum dan Bahasa

Dekan



UNIVERSITAS
STIKUBANK
DIGITAL YOUTH ENTREPRENEURIAL UNIVERSITY

FAKULTAS HUKUM DAN BAHASA

Dr. Agnes Widyaningrum, S.E., S.Pd., M.Pd.

NIDN : 0604017201

ABSTRAK

Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Peraturan tersebut lahir sebagai tindak lanjut dari undang-undang cipta kerja bagian keempat dengan tema pertanahan. Secara umum, bank tanah dimaksudkan agar setiap kegiatan Pemerintah untuk menyediakan tanah yang akan dialokasikan kemudian hari, karena memiliki fungsi land keeper, land warrantee, land purchaser, dan land distributor.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui asas kepastian hukum yang diperjanjikan oleh Badan Bank Tanah dan pengelolaan tanah oleh Badan Bank Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian dengan pendekatan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur yang relevan. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, serta artikel terbaru tentang bank tanah.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa asas kepastian hukum yang diperjanjikan oleh Badan Bank Tanah sudah sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Pihak yang melakukan kerjasama diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan disertai pengamanan hukum dan fisik tanah baik di dalam dan di luar pengadilan. Pengelolaan tanah oleh Badan Bank Tanah terdiri dari beberapa kegiatan, yaitu: pengembangan tanah, pemeliharaan dan pengamanan tanah, dan pengendalian tanah.

Saran kepada Pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenang memberikan kepastian hukum adalah segera mengeluarkan Peraturan Menteri terkait pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, serta melibatkan masyarakat untuk turut mengawasi pelaksanaan kegiatannya agar tetap transparan, akuntabel, dan nonpro.

ABSTRACT

The government has issued Government Regulation Number 64 of 2021 concerning the Land Bank Agency. The regulation was born as a follow-up to the fourth part of the work copyright law with the theme of land. In general, the land bank is intended for every Government activity to provide land that will be allocated at a later date, because it has the functions of land keeper, land warrantee, land purchaser, and land distributor.

The purpose of this paper is to determine the principle of legal certainty as agreed by the Land Bank Agency and land management by the Land Bank Agency in accordance with the applicable laws and regulations.

The method used in this research is normative juridical, namely research with an approach that is guided by relevant regulations, books or literature. The data sources used are secondary data derived from the laws and regulations on land registration in force in Indonesia, as well as the latest articles on land banks.

The results of this study are that the principle of legal certainty agreed by the Land Bank Agency is in accordance with the principles of land registration in force in Indonesia. The parties who cooperate are given the right to cultivate, the right to use the building, and accompanied by legal and physical security of the land both inside and outside the court. Land management by the Land Bank Agency consists of several activities, namely: land development, land maintenance and security, and land control.

Suggestions to the Government, particularly the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency as the agency authorized to provide legal certainty, is to immediately issue a Ministerial Regulation related to the implementation of Government Regulation Number 64 of 2021 concerning the Land Bank Agency, and involve the community to participate in supervising the implementation of its activities in order to remain transparent, accountable, and non-profit.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

**“Sukses adalah saat persiapan dan kesempatan bertemu” – Bobby
Unser.**

PERSEMBAHAN :

- 1. ALLAH.SWT**
- 2. Nabi Muhammad Saw**
- 3. Ibu dan Ayah Tercinta**
- 4. Adek Tersayang**
- 5. Keluarga Besar**
- 6. Almamater**
- 7. Fakultas Hukum**
- 8. Sahabat**
- 9. Teman-teman Seangkatan**

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum'wr.wb

Dengan segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan hidayah-Nya pada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ ASAS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP TANAH YANG DIPERJANJIKAN OLEH BADAN BANK TANAH SESUAI DENGAN PERATURAN PRMERINTAH NOMOR 64 TAHUN 2021” Dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna mendapatkan gelar kesarjanaan dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas STIKUBANK Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa bantuan dari berbagai pihak skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini. Penulis ucapkan banyak-banyak yaitu kepada yang Terhormat :

1. Bapak Dr.Edy Winarno,S.T.,M.Eng , selaku Rektor Universitas Stikubank Semarang.
2. Bapak Dr.Rochmani, SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang.
3. Ibu Fitika Andraini, SH.,M.H.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan petunjuk hingga terselesaikan nya penulisan skripsi ini.
4. Seluruh staff pengajar dan pegawai administrasi Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang yang telah banyak membantu penulis selama masa perkuliahan.
5. Teristimewa Orang Tuaku Ibu Sri Marningsih yang selalu memberiku semangat,dukungan, serta doa yang selalu dipanjatkan sepanjang waktu

untuk penulis, Bapak Wahyudi Irmawan yang telah membiayai penulis dan memberikan support penuh selama penulis kuliah.

6. Teristimewa teman spesialku di lingkup rumah yang selalu memberi support, semangat, doa, serta menemani sepanjang perjalanan penulisan skripsi dan juga selalu ada dalam suka duka selama penulisan skripsi.
7. Teristimewa adik kandungku Fara Anzhura Yudhitasari yang selalu menemani penulis dalam menyelesaikan skripsi ini disaat larut malam hingga subuh datang.
8. Teristimewa sahabat-sahabat ku seperjuangan yang telah berjuang bersama hingga bisa melewati segala rintangan dan cobaan bersama, selalu memberi support, semangat, dan menjadi tempat curhat tempat berkeluh kesah suka dan duka yang tidak bisa penulis sebut satu persatu.
9. Teman-teman seperjuangan angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang.
10. Seluruh pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini yang tidak dapat penulis sebut satu per satu.

Penyusun menyadari bahwa Skripsi ini jauh dari pada sempurna oleh karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang ada pada penulis. Namun demikian penulis telah berusaha dengan sekuat tenaga untuk mendekati kekurangan pada kesempurnaan. Oleh karena itu kritik serta saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan dan akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini berguna bagi pembaca dan pihak yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikumwr.wb

Semarang, 4 Maret 2022
Penulis

Surya Mahendra Santika

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Sukses adalah saat persiapan dan kesempatan bertemu” – Bobby Unser.

PERSEMBAHAN :

1. ALLAH.SWT
2. Nabi Muhammad Saw
3. Ibu dan Ayah Tercinta
4. Adek Tersayang
5. Keluarga Besar
6. Almamater
7. Fakultas Hukum
8. Sahabat
9. Teman-teman Seangkatan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PERNYATAAN KESIAPAN UJIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	12
1.1 Latar Belakang Masalah.....	12
1.2 Perumusan Masalah.....	14
1.3 Kerangka Pemikiran	15
1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan	15
1.5 Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
2.1 Tinjauan Umum.....	18
2.1.1 Hukum Tanah Nasional.....	18
2.1.2 Definisi Bank Tanah.....	22
2.2 Tinjauan Khusus	33
2.2.1 Konsep Bank Tanah	33
2.2.2 Jaminan Kepastian Hukum.....	36
2.2.3 Manajemen Badan Bank Tanah	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	40
3.1 Tipe Penelitian.....	40
3.2 Spesifikasi Penelitian	40
3.3 Sumber Data	41
3.4 Metode Pengumpulan Data	42
3.5 Metode Penyajian Data	42
3.6 Metode Analisis Data	42

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA.....	44
4.1 Hasil Penelitian.....	44
4.1.1 Asas Kepastian Hukum Yang Diperjanjikan Oleh Bank Tanah Sesuai Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021	44
4.1.2 Pengelolaan Tanah Oleh Bank Tanah Sesuai Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021	46
4.1.3 Badan Bank Tanah Ditinjau dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.....	54
Tabel 1.1	60
4.2 Analisis Data	60
4.2.1 Asas Kepastian Hukum Atas Obyek Yang Diperjanjikan Badan Bank Tanah	60
4.2.2 Pengelolaan Tanah Oleh Badan Bank Tanah.....	69
4.2.3 Keterkaitan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Dengan Beberapa Landasan Hukum Lainnya	71
Tabel 1.2.....	76
4.2.4 Ada Tidaknya Tumpang Tindih Antara Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Badan Pertanahan Nasional.....	76
BAB V PENUTUP.....	79
5.1 Kesimpulan.....	79
5.2 Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN.....	83