

SKRIPSI

**EKSISTENSI BADAN BANK TANAH SEJAK PENGUNDANGAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA
DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**



Oleh:

DITA ELVIA KUSUMA PUTRI

NIM. 031811133059

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2022

HALAMAN PENGESAHAN

**EKSISTENSI BADAN BANK TANAH SEJAK PENGUNDANGAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA
DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk mencapai gelar

Sarjana Hukum

DOSEN PEMBIMBING,



Dr. URIP SANTOSO, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001

PENYUSUN,



DITA ELVIA KUSUMA PUTRI
NIM. 031811133059

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2022

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada
Tanggal 21 Januari 2022**

Tim Penguji Skripsi :

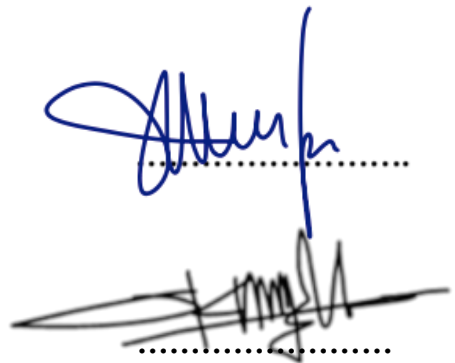
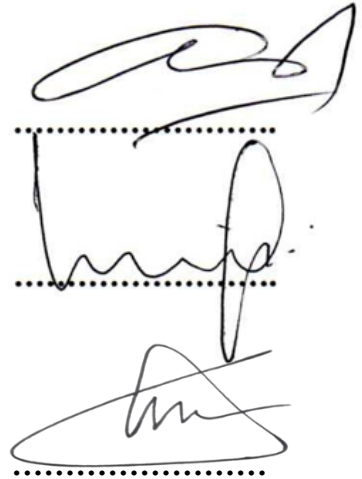
Ketua:
Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

Anggota :
1. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

2. Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.

3. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.

4. Bagus Oktafian Abrianto, S.H., M.H.



PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dita Elvia Kusuma Putri

NIM : 031811133059

Bidang Minat : Hukum Pemerintahan

Judul Skripsi : Eksistensi Badan Bank Tanah Sejak Pengundangan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 21 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,


Dita Elvia Kusuma Putri
NIM. 031811133059

MOTTO

“Set your strong intention, work hard, and pray, slowly but surely, what you strive for will come to be. This is God’s law”

(Ahmad Fuadi, Negeri Lima Menara)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan taufik, rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Skripsi ini di tujukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

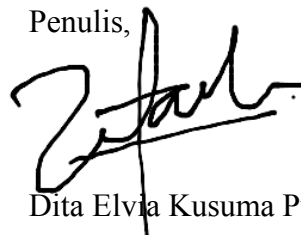
Proses penyusunan skripsi dengan judul “Eksistensi Badan Bank Tanah Sejak Pengundangan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” tentu melibatkan bantuan dan dukungan oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Mohammad Nasih, SE, M.T., Ak., CMA., selaku Rektor Universitas Airlangga dan Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Dr. Urip Santoso, S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing yang dengan sabar telah mengarahkan serta memberikan masukan, dukungan dan saran yang sangat berarti bagi penulis dalam penulisan skripsi ini.
3. Tim dosen penguji skripsi yakni Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H., Oemar Moechthar, S.H., M.Kn., dan Bagus Oktafian Abrianto, S.H., M.H. yang telah memberikan banyak masukan serta saran dalam ujian sidang skripsi penulis.

4. Seluruh dosen, tenaga kependidikan, dan seluruh staff di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang selama ini telah membimbing, memberi arahan dan mendukung kegiatan-kegiatan positif yang diikuti oleh penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. Orang tua, kakak, adik, dan keluarga besar penulis yang senantiasa mendampingi, mendukung dan memotivasi dalam menyelesaikan skripsi.
6. Keluarga MYMA, KPS, dan GenBI yang menjadi wadah penulis untuk berproses saat berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
7. Seluruh tim Lomba Debat, LKTI, maupun NMCC yang telah memotivasi, berproses bersama, dan menjadi rekan diskusi saat berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
8. Seluruh sahabat, kakak tingkat, adik tingkat dan teman-teman penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang selalu ada untuk membantu, memotivasi dan menjadi rekan diskusi sejak awal menjadi mahasiswa baru hingga saat ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih belum sempurna. Oleh karenanya, kritik dan saran yang membangun sangat dinantikan untuk menjadi pembelajaran bagi penulis agar lebih baik lagi.

Penulis,



Dita Elvia Kusuma Putri

ABSTRAK

Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 dan Pasal 2 UUPA mengamanatkan bahwa negara berwenang untuk menguasai, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya termasuk tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut, salah satu upaya konkrit yang dilakukan oleh negara adalah melakukan pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum. Namun, dalam implementasinya permasalahan yang meliputi ketersediaan tanah yang terbatas, tanah menjadi objek spekulasi sehingga harga tanah tidak terkendali, tidak adanya peran *land operator* menjadi penghambat pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum dan menimbulkan gagasan pembentukan badan bank tanah sebagaimana diatur dalam UU Cipta Kerja. Dengan dasar tersebut, maka rumusan masalah di dalam tulisan ini: 1) Kedudukan hukum badan bank tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sejak pengundangan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, 2) Perolehan tanah oleh badan bank tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Tulisan ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Adapun temuan dari penelitian adalah 1) Kedudukan hukum badan bank tanah adalah sebagai badan hukum khusus (*sui generis*) yang memiliki kewenangan khusus untuk mengelola tanah dan menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum sehingga badan bank tanah dapat berperan sebagai instansi yang memerlukan tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Peran badan bank tanah adalah sebagai *land manager* (operator), dan peran Kementerian ATR/BPN sebagai *land regulator*, sehingga kewenangan keduanya tidak tumpang tindih 2) Perolehan tanah oleh badan bank tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui penetapan pemerintah dan melalui pelepasan hak.

Kata Kunci : Badan Bank Tanah, Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

ABSTRACT

Article 33 Paragraph (3) UUD NRI 1945 and Article 2 UUPA mandate that the state has the authority to control, regulate and administer the allotment of earth and water and the natural resources contained therein, including land for the greatest prosperity of the people. In order to realize this, one of the concrete efforts made by the state is to carry out infrastructure development for the public interest. However, in its implementation, problems include limited land availability, land becomes the object of speculators so that land prices are not under control, the absence of a land operator role is an obstacle to infrastructure development for the public interest and has led to the idea of establishing a land bank agency as regulated in the Job Creation Law. On this basis, the formulation of the problem in this paper: 1) The legal position of the land bank agency is as a special legal entity (sui generis) which has special authority to manage land and guarantee the availability of land in the framework of a just economy for the public interest so that the land bank agency can act as an agency that requires land in land acquisition for development. in the public interest. The role of the land bank agency is as a land manager (operator), and the role of the Ministry of ATR/BPN as a land regulator, so that the authorities of the two do not overlap 2) Land acquisition by the land bank agency in land acquisition for development in the public interest is carried out through government stipulations and through waiver of rights.

Keywords: *Land Bank, Public Interest, Land Procurement for Development for Public Interest*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xii
DAFTAR PUTUSAN.....	xiv
DAFTAR SKEMA.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Metode Penelitian.....	9
1.5.1. Tipe Penelitian.....	9
1.5.2 Pendekatan Penelitian	10
1.5.3 Bahan Hukum.....	11
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	13
1.5.5 Analisis Bahan Hukum	14
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis.....	15
BAB II KEDUDUKAN HUKUM BADAN BANK TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SEJAK PENGUNDANGAN UNDANG- UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA.....	17
2.1 Konsep Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	17
2.2 Pengaturan Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	34

2.2.1 Kelembagaan Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	34
2.2.2 Fungsi, Tugas dan Kewenangan Badan Bank Tanah	45
2.2.3. Struktur dan Organ Badan Bank Tanah	50
BAB III PEROLEHAN TANAH OLEH BADAN BANK TANAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM	56
3.1 Mekanisme Perolehan Tanah oleh Badan Bank Tanah Melalui Penetapan Pemerintah	56
3.2 Mekanisme Perolehan Tanah oleh Badan Bank Tanah Melalui Pelepasan Hak Atas Tanah	61
3.3 Mekanisme Pengadaan Tanah oleh Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Sebagai Instansi Yang Memerlukan Tanah...	64
3.4 Mekanisme Pengadaan Tanah Secara Langsung oleh Badan Bank Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan	71
BAB IV PENUTUP.....	76
4.1 Kesimpulan	76
4.2 Saran	77
DAFTAR BACAAN	79

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 379).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5256).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 74 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 Tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5340)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6632).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6683).
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2019 tentang Rencana Kerja Pemerintah Tahun 2020, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 174).
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 10).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672).

DAFTAR PUTUSAN

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 001-021-022/PUU-1/2003

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 36/PUU-X/2012

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XI/2013

DAFTAR SKEMA

Skema 2. 1 Struktur dan Organ Badan Bank Tanah	53
Skema 2. 2 Hubungan Badan Bank Tanah dengan Kementerian ATR/BPN	54
Skema 3.1 Sumber Aset Badan Bank Tanah	58
Skema 3.2 Kawasan dan Tanah Terlantar	59

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Persamaan dan Perbedaan Bank Tanah dengan Bank Konvensional ...	31
Tabel 2. 2 Persamaan dan Perbedaan Badan Bank Tanah.....	43