



TESIS

Judul:

Analisis Yuridis Hunian Berimbang Dengan Menggunakan
Sistem Bank Tanah (Land Banking) Di
Jakarta

Disusun oleh:

HILLARY HENDRY
NIM. 217222023

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**ANALISIS YURIDIS HUNIAN BERIMBANG DENGAN
MENGUNAKAN SISTEM BANK TANAH (*LAND
BANKING*) DI JAKARTA**

TESIS

**Diajukan untuk Mengambil Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Universitas Tarumanagara**

Disusun oleh :

Hillary Hendry

NIM.217222023

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

Pengesahan

Nama : HILLARY HENDRY
NIM : 217222023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Analisis Yuridis Hunian Berimbang Dengan Menggunakan Sistem Bank Tanah (Land Banking) Di Jakarta
Title : Juridical Analysis of Balanced Housing Using the Land Banking System in Jakarta

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 05-Juli-2024.

Tim Penguji:

1. TUNDJUNG HERNING SITABUANA, S.H., C.N., M.Hum., Dr., Prof
2. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

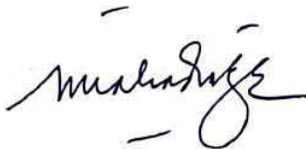
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 05-Juli-2024

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : HILLARY HENDRY
NIM : 217222023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Yuridis Hunian Berimbang Dengan Menggunakan
Sistem Bank Tanah (Land Banking) Di Jakarta

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 13-Juni-2024

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr.,S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



ABSTRAK

(A) Nama : Hillary Hendry

(B) Judul Skripsi : Analisis Yuridis Hunian Berimbang Dengan Menggunakan Sistem Bank Tanah (Land Banking) Di Jakarta

(C) Halaman : 151 + 2024

(D) Kata Kunci : Hunian Berimbang, Bank Tanah, Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan.

(E) Isi :

Penelitian ini menganalisa lebih dalam terkait dengan sistematika dan penerapan Konsep *Land Banking* yang masih belum banyak dikenali dalam masyarakat luas terutama pengembang perumahan sehingga masih sedikit pengembang yang menerapkan Konsep Hunian Berimbang dengan menggunakan Sistem Bank Tanah (*Land Banking*) terutama di Jakarta karena pengaturan dan regulasi dari Sistem Bank Tanah ini tergolong masih baru. Dan apabila masyarakat ingin menjual atau membeli suatu lahan tanah atau hunian maka mereka akan mencari jasa *broker* atau pengembang properti saja. Tipe penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif. Kegiatan yang dilakukan dalam analisis data penelitian hukum normatif ini dengan cara data dan bahan hukum yang sudah diperoleh dan dikumpulkan kemudian dianalisis serta dikaji secara mendalam dan diolah guna perumusan kesimpulan penelitian ini. Hasil analisa data penelitian hukum ini akan diterapkan dengan interpretasi sistematis dan interpretasi gramatikal. Interpretasi sistematis merupakan penafsiran yang dilakukan dengan memperhatikan susunan yang berhubungan dengan pasal lainnya, baik dengan menggunakan satu undang-undang maupun dengan beberapa peraturan perundang-undangan. Interpretasi gramatikal merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengaitkan satu istilah kata yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tata bahasa dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

(F) Daftar Acuan : 50 (1974-2023), 9 Peraturan Perundang-Undangan, 4 Artikel/jurnal

(G) Pembimbing : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H

(H) Penulis : Hillary Hendry

ABSTRAK

(A) Name : Hillary Hendry

(B) Titles : *Juridical Analysis of Balanced Housing Using the Land Banking System in Jakarta*

(C) Pages : 151 pages + 2024

(D) Keywords : *Balanced Housing, Land Bank, Building Use Rights above Land Management Rights.*

(E) Abstract :

This research analyzes in more depth related to the systematics and application of the Land Banking Concept which is still not widely recognized in the wider community, especially housing developers, so there are still few developers who apply the Balanced Housing Concept using the Land Banking System, especially in Jakarta because of the arrangements and regulations of The Land Bank system is still relatively new. And if people want to sell or buy land or housing, they will only look for the services of a broker or property developer. The type of research used is a normative research method. The activities carried out in this normative legal research data analysis involve data and legal materials that have been obtained and collected and then analyzed and studied in depth and processed in order to formulate the conclusions of this research. The results of this legal research data analysis will be applied with systematic interpretation and grammatical interpretation. Systematic interpretation is an interpretation carried out by paying attention to the structure relating to other articles, either by using one law or several laws and regulations. Grammatical interpretation is research carried out by linking one word term contained in a statutory regulation with the grammar and customs that apply in society.

(F) Reference List : 50 (1974-2023), 9 Legal Regulations, 4 Articles/Journals

(G) Mentor : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H

(H) Writer : Hillary Hendry

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Adapun yang menjadi tujuan dari penulisan makalah penelitian ini adalah untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dalam Penulisan makalah ini, Penulis banyak memperoleh bimbingan, pengarahannya, saran-saran, serta bantuan dari berbagai pihak baik secara formil maupun materiil dari awal penyusunan tesis ini hingga selesainya makalah ini dibuat. Pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan kepada para pihak yang telah memberikan pengarahannya, saran-saran, serta bantuan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing dan Penguji Seminar Proposaldid Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Prof. Dr Mella I.FR., S.H., M.H., selaku Pengajar dari Metode Penelitian Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Prof. Dr Ahmad Sudiro., S.H., M.H., Mkn., selaku Pengajar dari Metode Penelitian Hukumdi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Dr. Hery Firmansyah, S.H., M.H., MPA, selaku Dosen Penguji Seminar Proposadi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn, selaku Dosen Penguji Seminar Proposaldi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Ibu Dela, selaku Staff Sekertariat Lantai 2di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah kasih ilmu ke Penulis selama nempuh didikan S2di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

8. Seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah berikan layanan ybaik pada Penulis selama nempuh didikan S2di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Orang tua Penulis yang lalu berikan dukungan baik didoa maupun berupa materi pada Penulis;
10. Yetmiaty, Velliana, Tiara, Rania, Ibu Vera, Icha sebagai teman-teman Penulis yang dukung dan motivasi Penulis dalam nyusun skripsi ini;

Penulis meminta maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat salah kata maupun nama dan gelar dalam tesis ini. Penulis jugaingin ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu Penulis dalam penyelesaian makalah ini, namun tidak sempat dituliskan namanya. Sebagai penutup Penulis berharap agar tesisini berguna dan bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat luas.

Jakarta, 12 Juni 2024

Hillary Hendry

Pernyataan

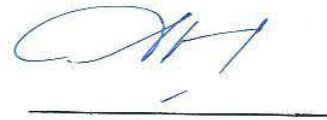
Nama : HILLARY HENDRY
NIM : 217222023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Yuridis Hunian Berimbang Dengan Menggunakan Sistem Bank Tanah (Land Banking) Di Jakarta

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 13-Juni-2024
Yang menyatakan



HILLARY HENDRY
NIM. 217222023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ORISINALITAS.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	13
C. Kerangka Konseptual	13
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	19
1. Tujuan Penelitian.....	19
2. Kegunaan Penelitian.....	19
E. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian.....	22
2. Spesifikasi Penelitian.....	22

3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....	23
4. Pendekatan Penelitian.....	25
5. Teknik Analisis Data.....	26
F. Sistematika Penulisan.....	27

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....29

A. Konsep Hukum Hunian Berimbang Di Indonesia.....	29
1. Pengertian Hunian Berimbang.....	29
2. Asas dan Tujuan Hunian Berimbang.....	30
3. Jenis Pembangunan Rumah dengan Konsep Hunian Berimbang.....	32
B. Konsep Hukum Bank Tanah Di Indonesia.....	34
1. Pengertian Bank Tanah.....	34
2. Tugas dan Tujuan Bank Tanah.....	36
3. Jenis Bank Tanah.....	39
4. Perolehan Tanah Dalam Bank Tanah.....	52
5. Hak Atas Tanah Yang Dikelola Oleh Bank Tanah.....	55
C. Konsep Hukum Hak Pengelolaan Di Indonesia.....	64
1. Istilah dan Makna Hak Pengelolaan.....	64

2. Pengertian Hak Menguasai dari Negara.....	65
3. Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga.....	73
D. Teori Hukum.....	80
1. Teori Kepastian Hukum.....	84
2. Teori Kemanfaatan.....	87
3. Asas Pemisahan Vertikal	89
4. Asas Pemisahan Horizontal.....	92

BAB III BANK TANAH.....96

A. Lembaga Bank Tanah.....	96
B. Data Fisik Bank Tanah.....	105
C. Mekanisme Bank Tanah.....	106
D. Implementasi Kebijakan Bank Tanah dalam penyediaan tanah untuk hunian berimbang.....	114

BAB IV SISTEM DAN PRAKTIK BANK TANAH.....121

A. Sistem Bank Tanah (<i>Land Banking</i>) agar dapat mengatasi keterbatasan lahan untuk menciptakan hunian berimbang di Jakarta.....	121
B. Praktek penyediaan tanah untuk hunian berimbang di Bank Tanah (<i>Land Banking</i>).....	137

BAB V PENUTUP.....	144
A. Kesimpulan	144
B. Saran	146
DAFTAR PUSTAKA.....	147
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

HGB	adalah Hak Guna Bangunan
HPL	adalah Hak Pengelolaan Lahan
Sarusun	adalah Satuan Rumah Susun
PEMDA	adalah Pemerintah Daerah
REI	adalah <i>Asosiasi Real Estate Indonesia</i>
HGU	adalah Hak Guna Usaha
UU	adalah Undang-Undang
KBBI	adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia
PP	adalah Peraturan Pemerintah
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
BUMN	adalah Badan Usaha Milik Negara
BUMN	adalah Badan Usaha Milik Daerah
APBN	adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
APBD	adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Singkat Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : SK sebagai Dosen Pembimbing Proposal dan Tesis
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Penyusunan Proposal Penelitian Tesis
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin Tesis
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Turnitin Jurnal
- Lampiran 6 : *Letter of Acceptance Jurnal*
- Lampiran 7 : Artikel Publikasi Jurnal
- Lampiran 8 : Surat Permohonan Kunjungan dan Wawancara kepada Pihak Luar