

# **KEPASTIAN HUKUM INVESTOR BERDASARKAN KETENTUAN BANK TANAH**

## **KARYA TULIS ILMIAH TESIS**

Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum

Oleh :

NAMA : DWIGHT GEORGE NAYOAN

NIM : 2002190046



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA JAKARTA  
2022**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER  
PROGRAM PASCASARJANA**

---

**PERNYATAAN KEASILAN KARYA TUGAS AKHIR**

Nama : Dwight George Nayoan  
Nim : 2002190046  
Program Studi : Hukum Program Magister Pasca Sarjana  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis  
Judul : Kepastian Hukum Investor Berdasarkan Ketentuan Bank Tanah

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan publikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar magister di Universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera didalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan diatas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 28 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



**Dwight George Nayoan**



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER  
PROGRAM PASCASARJANA

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR**

JUDUL: Kepastian Hukum Investor Berdasarkan Ketentuan Bank Tanah

Nama : Dwight George Nayoan  
Nim : 2002190046  
Program Studi : Hukum Program Magister Pasca Sarjana  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan guna mencapai gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 28 Juli 2022

Menyetujui,

**PEMBIMBING I**

**PEMBIMBING II**

**Dr. Aartje Tehupeiori, S.H., M.H.**

**Dr. Diana R.W.N S.H, M.H, M.Kn, M.Sc**

Program Studi Magister Hukum

Program Pascasarjana

**Ketua**

**Direktur**

**Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H.**



**Dr. Bintang R. Simbolon, M. Si.**



### PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada tanggal 28 Juli 2022 telah diselenggarakan sidang Tugas Akhir Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:


Nama : Dwigth George Nayoan  
Nim : 2002190046  
Program Studi : Hukum Program Magister Pasca Sarjana  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Termasuk Ujian Tugas Akhir yang berjudul:  
Kepastian Hukum Investor Berdasarkan Ketentuan Bank Tanah oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam tim	Tanda Tangan
--------------	-------------------	--------------

1. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.	Ketua	
--------------------------------------	-------	---

2. Dr. Diana R.W.N S.H,M.H,M.Kn,M.Sc	Penguji	
--------------------------------------	---------	---

3. Dr. Binoto Nadapdap, S.H., M.H.	Penguji	
------------------------------------	---------	---



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER  
PROGRAM PASCASARJANA**

**PERYATAAN PERSETUJUAN DAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dwight George Nayoan  
Nim : 2002190046  
Program Studi : Hukum Program Magister Pasca Sarjana  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis  
Judul : Kepastian Hukum Investor Berdasarkan Ketentuan Bank Tanah

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik diperguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain dan bila saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non eksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk perangkat data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang Undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas Akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku,

Jakarta, 28 Juli 2022



**Dwight George Nayoan**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur yang tidak terhingga penulis panjatkan kepada TUHAN YESUS KRISTUS yang senantiasa menyertai dan memberikan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum (Magister Hukum) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta.

Ucapan terimakasih kepada kepada Orang tua , Istri dan Anak-anak. Kakak, Adik-adik yang terkasih, yang senantiasa mendoakan, memberikan dukungan semangat selama penyusunan tesis ini, serta dukungan, masukan, bimbingan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, termasuk rekan-rekan Pengacara. Terbatasnya kemampuan, pengetahuan, serta pengalaman penulis, maka hal-hal tersebut sangat membantu dalam penyelesaian tesis ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

- (1) Rektor Universitas Kristen Indonesia Jakarta Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A. atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum.
- (2) Direktur Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta Dr. Bintang Simbolon, M. Si atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Ilmu Hukum.
- (3) Bapak Dr. Gindo L. Tobing, S.H., M.H selaku Ketua..Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia
- (4) Dr. Aartje Tehupeiry, S.H., M.H, selaku Pembimbing Pertama sekaligus sebagai Penguji, di tengah kesibukannya masih sangat meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, masukan-masukan, dan perbaikan-perbaikan dari awal hingga selesainya penulisan tesis ini.
- (5) Ibu Dr. Diana, R.W. S.H.,M.H.M.Kn.M.Sc sebagai Pembimbing kedua sekaligus sebagai Penguji pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia , ditengah aktifitas yang padat, masih berkenan memberikan bimbingan, masukan dan koreksi dari awal hingga selesainya penulisan tesis ini.
- (6) Bapak/Ibu selaku Dosen Penguji pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

- (7) Dosen dosen Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta yang telah memberikan banyak ilmu selama penulis menjalani studi di Studi Magister Ilmu Hukum sehingga sangat membantu dalam penyelesaian tesis ini.
- (8) Bapak Ibu staf admisi Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta yang telah memberikan bantuan selama penulis menjalani studi di Magister Ilmu Hukum.
- (9) Bapak, Ibu, staf Perpustakaan Pusat serta Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta yang telah memberikan bantuan dan informasi mengenai bahan-bahan bacaan selama penulis menjalani studi di Magister Ilmu Hukum.
- (10) Teman-teman Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta Angkatan September 2019 yang selalu memberikan dukungan dan berbagi pemikiran selama penulis menjalani studi di Magister Ilmu Hukum.
- (11) Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberkati dengan berlimpah atas setiap kebaikan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini, Oleh karenanya penulis menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun guna penyempurnaan tesis ini.

Jakarta, 28 Juli 2022

Penulis

Dwight G Nayoan

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	29
C. Tujuan Penelitian .....	29
D. Kegunaan Penelitian.....	29
E. Metode Penelitian .....	30
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	30
2. Teknik Pengumpulan Data dan Sumber Data.....	30
3. Teknik Penyajian dan Analisis Data.....	31
F. Kerangka..Teoritis..Dan..kerangka Konsep.....	32
1. Kerangka Teori.....	32
1.1.1. Aspek Kemanfaatan.....	32



1.1.2. Aspek Kepastian Hukum.....	32
2. Kerangka Konsep.....	34
G. Sistematika Penelitian.....	35
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>37</b>
A. Tinjauan Umum tentang Investasi.....	37
2.1.1. Pengertian Investasi .....	37
2.1.2. Jenis Penanaman Modal .....	38
2.1.3. Perbedaan Investasi Langsung dan Tidak Langsung .....	38
2.1.4. Pengertian Penanaman Modal Dalam Negeri .....	39
2.1.5. Pengertian Penanaman Modal Asing .....	40
2.1.6. Asas - Asas Penanaman Modal .....	40
2.1.7. Teori Penanaman Modal .....	41
B. Tinjauan..Umum..tentang Tanah.....	42
2.2.1. Pengertian Tanah.....	42
2.2.2. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	44
2.2.3. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah .....	51
2.2.4. Hak Menguasai Negara Atas Tanah .....	53
2.2.5. Kebijakan dan Hukum Tanah Nasional .....	59
2.2.6. Tugas Pengurusan dan Hak Atas Tanah .....	62
2.2.7. Badan Bank Tanah .....	63
2.2.8. Istilah dan Pengertian Bank Tanah .....	67
2.2.9. Konsep Bank Tanah.....	69
2.3.1. Bank Tanah Sebagai Instrumen Manajemen .....	71

2.3.2 Kelembagaan Bank Tanah .....	74
2.3.3 Model Bisnis Bank Tanah .....	76
BAB III PENELITIAN .....	79
A, Se jauh mana Manfaat Investasi kepada Masyarakat berdasarkan ketentuan Bank Tanah .....	79
3.1.1, Dalam Peraturan.....	80
3.1.2. Diluar Peraturan.....	93
B. Hasil Penelitian .....	99
BAB IV PENELITIAN .....	103
A. KEPASTIAN HUKUM INVESTOR BERDASARKAN KETENTUAN BANK TANAH.....	103
4.1.1, Dalam Peraturan.....	104
4.1.2. Diluar Peraturan.....	113
B. HASIL PENELITIAN.....	122
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	124
A. Kesimpulan.....	124
B. Saran.....	126
DAFTAR PUSTAKA.....	.ix

## ABSTRAK

“Tanah merupakan karunia TUHAN Yang Maha Esa kepada seluruh umat manusia di atas muka bumi ini, dan bahkan sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia senantiasa akan membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan juga menjadi sumber kehidupan” (Bernard Limbong,2013) dan “Tanah adalah merupakan hak yang unik dan terbatas. oleh karena itu ia berharga. Barangsiapa menguasai tanah tersebut, juga menguasai potensi modal yang menguntungkan” (Samun Ismaya,2013).

Sehubungan dengan modal, penanaman modal bagi negara Indonesia mempunyai arti yang sangat penting bagi pembangunan ekonomi nasional sebagai tujuan yang hendak dicapai melalui Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal namun masih menghadapi permasalahan dan tantangan dalam pelaksanaannya, termasuk sengketa antara penanam modal dan masyarakat.

Pembentukan Bank Tanah merupakan terobosan menyelesaikan permasalahan tanah dan menarik minat investasi melalui *omnibuslaw* Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja,

Hasil penelitian, keberadaan Bank Tanah yang memiliki kewenangan khusus akan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat dan kepastian hukum kepada investor yang menanamkan modalnya, namun berdasarkan hasil penelitian beberapa peneliti sebelumnya, Investasi melalui Bank Tanah perlu membentuk ketentuan yang bersifat khusus ( *Lex Specialis* ) saat perubahan Undang-Undang Cipta Kerja yang telah diputuskan oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan Putusan Nomor 91/PUU-XVIII/2020, termasuk merubah prosedur pelayanan administrasi pertanahan berbasis digital.

**Kata..Kunci:** ..Kepastian Hukum, Bank Tanah, Penanaman Modal.

## ABSTRACT

*"Land is a gift from God Almighty to all mankind on this earth, and even from birth to death, humans will always need land for shelter and also a source of life" (Bernard Limbong, 2013) and "Land is is a unique and limited right. therefore it is valuable. Whoever controls the land, also controls the potential for profitable capital" (Samun Ismaya, 2013).*

*With regard to capital, investment for the Indonesian state has a very important meaning for national economic development as a goal to be achieved through Law Number 25 of 2007 concerning Investment but still faces problems and challenges in its implementation, including disputes between investors and the community. .*

*The establishment of the Land Bank is a breakthrough in solving land problems and attracting investment through the omnibus law of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation,*

*The results of the study, the existence of a Land Bank that has special authority will be able to provide benefits to the community and legal certainty to investors who invest their capital, but based on the results of several previous researchers, Investment through the Land Bank needs to form special provisions (Lex Specialists) when the Law changes -The Job Creation Law which has been decided by the Constitutional Court based on Decision Number 91/PUU-XVIII/2020, including changing the procedures for digital-based land administration services.*

*Keywords: Legal Certainty, Land Bank, Investment.*