

DRAFT RPP BANK TANAH					
No	Bagian	Pasal	Draft RPP Published	Usulan REI	Keterangan
1	Perolehan Tanah	7	Tanah hasil penetapan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, dapat terdiri dari tanah negara: a. tanah bekas hak; b. kawasan dan tanah telantar; c. tanah pelepasan kawasan hutan; d. tanah timbul; e. tanah hasil reklamasi; f. tanah bekas tambang; g. tanah pulau-pulau kecil; h. tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; i. tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya; dan j. tanah lainnya.	Tanah penetapan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, terdiri dari: a. tanah bekas hak; b. bekas tanah terlantar; c. tanah pelepasan kawasan hutan atau kawasan lainnya; (catatan: kawasan lainnya masuk penjelasan) d. tanah timbul; e. hapus ; f. tanah negara bekas tambang; g. tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; dan h. tanah negara bebas yang tidak ada penguasaan di atasnya.	
2	Pengelolaan Tanah		Pengembangan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a meliputi pelaksanaan: a. perumahan dan kawasan permukiman; b. peremajaan kota; c. pengembangan kawasan terpadu; d. konsolidasi lahan; e. pembangunan infrastruktur; f. pembangunan sarana prasarana lain; g. pematangan tanah untuk mempersiapkan tanah bagi tata kelola usaha Bank Tanah; dan h. proyek strategis nasional.	1 Pengembangan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a meliputi pelaksanaan: a. pemukiman kembali/resettlement ; b. peremajaan kota/urban renewal; c. pengembangan wilayah terpadu dengan sistem transportasi/Transit Oriented Development; d. pengembangan wilayah berbasis pertanian/agropolitan; e. konsolidasi lahan; f. pembangunan infrastruktur; g. pembangunan sarana prasarana lain; dan h. pematangan tanah untuk mempersiapkan tanah bagi tata kelola usaha Bank Tanah i. pengadaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah; j. Pengadaan tanah bagi investasi dan usaha lainnya	Adanya keberpihakan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan adanya alokasi tanah secara khusus dan Bank Tanah
3	Pemanfaatan Tanah	14	(1) Pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf e dapat dilakukan oleh Bank Tanah dan/atau kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain. (2) Dalam melaksanakan pemanfaatan tanah, Bank Tanah tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan asas prioritas.	1 Pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf e berupa: a. sewa atau pinjam pakai; b. bangun guna serah; c. serah guna bangun; dan d. kegiatan pemanfaatan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. e. kerjasama dengan pihak lain f. Jual/beli kepada badan usaha	Dimungkinkan adanya Kerjasama dengan pihak lain, pihak swasta, koperasi selain skema sewa dan/atau jual/beli.

DRAFT RPP BANK TANAH

No	Bagian	Pasal	Draft RPP Published	Usulan REI	Keterangan
4	Pendistribusian Tanah	15	Pendistribusian tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf f berupa kegiatan penyediaan dan pembagian tanah kepada pihak lain.	Pendistribusian tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f berupa kegiatan penyediaan dan pendistribusian tanah kepada pihak tertentu.	
5	Jaminan Ketersediaan Tanah	17	<p>Jaminan dalam mendukung ketersediaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a terdiri dari pengadaan tanah untuk:</p> <p>a. pertahanan dan keamanan nasional;</p> <p>b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;</p> <p>c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;</p> <p>d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;</p> <p>e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;</p> <p>f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;</p> <p>g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;</p> <p>h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;</p> <p>i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;</p> <p>j. fasilitas keselamatan umum;</p> <p>k. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;</p> <p>l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;</p> <p>m. cagar alam dan cagar budaya;</p> <p>n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;</p> <p>o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;</p> <p>p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;</p> <p>q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;</p> <p>r. pasar umum dan lapangan parkir umum;</p>	<p>Jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana Pasal 15 huruf a terdiri dari pengadaan tanah untuk:</p> <p>a. pertahanan dan keamanan nasional;</p> <p>b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;</p> <p>c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;</p> <p>d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;</p> <p>e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;</p> <p>f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;</p> <p>g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;</p> <p>h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;</p> <p>i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;</p> <p>j. fasilitas keselamatan umum;</p> <p>k. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;</p> <p>l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;</p> <p>m. cagar alam dan cagar budaya;</p> <p>n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;</p> <p>o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status jual/milik, sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;</p> <p>p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;</p> <p>q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;</p> <p>r. pasar umum dan lapangan parkir umum;</p>	<p>Penyediaan air bersih akan makin vital di masa depan.</p> <p>Adanya alokasi tanah untuk unit produksi air bersih dan pengolahan air limbah</p> <p>Selain skema sewa masyarakat dimungkinkan bisa dengan skema beli/milik.</p>

DRAFT RPP BANK TANAH

No	Bagian	Pasal	Draft RPP Published	Usulan REI	Keterangan
			<p>s. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;</p> <p>t. kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;</p> <p>u. kawasan Industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;</p> <p>v. kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;</p> <p>w. kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan</p> <p>x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.</p>	<p>s. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;</p> <p>t. kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;</p> <p>u. kawasan Industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;</p> <p>v. kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;</p> <p>w. kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan</p> <p>x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.</p> <p>y. unit produksi air bersih, jaringan air bersih, unit pengolahan air limbah;</p>	
6	Jaminan Ketersediaan Tanah	19	<p>Jaminan dalam mendukung ketersediaan tanah untuk kepentingan pembangunan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c merupakan jaminan penyediaan tanah untuk pembangunan dalam rangka mendukung peningkatan ekonomi dan investasi.</p>	<p>Jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan pembangunan nasional sebagaimana Pasal 15 huruf c pembangunan dalam rangka mendukung peningkatan ekonomi dan investasi, yaitu:</p> <p>kegiatan food estate, pembangunan kawasan terpadu, pembangunan kawasan ekonomi khusus, kawasan pariwisata, pembangunan Kawasan perumahan dan permukiman, kawasan industri, kawasan pertanian dan perkebunan dan lainnya sesuai perundang-undangan yang berlaku.</p>	

DRAFT RPP BANK TANAH					
No	Bagian	Pasal	Draft RPP Published	Usulan REI	Keterangan
7	Kegiatan Pendukung Peningkatan Ekonomi		Cukup Jelas	Cukup jelas	Pembangunan Kawasan perumahan dan pemukiman/properti adalah kegiatan ekonomi yang sangat besar yang bisa menggerakkan hampir 170 jenis usaha ikutan
8	Kewenangan Bank Tanah	23	Bank Tanah mempunyai kewenangan: a. melakukan penyusunan rencana induk; b. membantu memberikan kemudahan Perizinan Berusaha/persetujuan; c. melakukan pengadaan tanah; dan d. menentukan tarif pelayanan.	Bank Tanah mempunyai kewenangan: a. melakukan penyusunan rencana induk; b. membantu memberikan kemudahan Perizinan Berusaha/persetujuan; c. melakukan pengadaan tanah; dan d. menentukan tarif pelayanan. e. melakukan kerjasama dengan pihak lain, menyewakan, dan jual beli dan	Bank Tanah punya kewenangan melakukan sewa-menyewa asset tanah dan juga jual beli dengan pihak lainnya.
				Dasar penetapan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk pemanfaatan tanah ditetapkan atas kesepakatan antara Badan Pelaksana dengan Badan Usaha. Dalam hal pemanfaatan tanah dengan jual/beli kepada badan usaha maka penetapan tarif menggunakan appraisal.	
9	Dewan Pengawas	33	(1) Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b ditetapkan oleh Komite Bank Tanah. (2) Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berjumlah paling banyak 7 (tujuh) orang, yang terdiri dari: a. 1 (satu) orang sebagai Ketua merangkap anggota yang ditetapkan oleh Komite Bank Tanah; dan b. 6 (enam) orang sebagai anggota. (3) Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berasal dari 4 (empat) orang unsur profesional dan 3 (tiga) orang yang dipilih oleh Pemerintah Pusat. (4) Penetapan, pengangkatan dan pemberhentian, masa tugas, tugas dan kewajiban Dewan Pengawas diatur dengan Peraturan Presiden.	1 Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf b ditetapkan oleh Komite Bank Tanah. 2 Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berjumlah paling banyak 7 (tujuh) orang, yang terdiri dari: a. 1 (satu) orang sebagai Ketua merangkap anggota; dan b. 6 (enam) orang sebagai anggota. 3 Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berasal dari 4 (empat) orang unsur profesional dan 3 (tiga) orang yang dipilih oleh Pemerintah Pusat. 4 Dewan pengawas dari unsur profesional diantaranya diisi dari Asosiasi pelaku usaha properti.	

DRAFT RPP BANK TANAH					
No	Bagian	Pasal	Draft RPP Published	Usulan REI	Keterangan
10	Badan Pelaksana	34	<p>(1) Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf c ditetapkan oleh Komite Bank Tanah.</p> <p>(2) Badan Pelaksana terdiri atas Kepala dan Deputi.</p> <p>(3) Jumlah Deputi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Ketua Komite.</p> <p>(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penetapan, pengangkatan dan pemberhentian, masa tugas, struktur organisasi, tugas, wewenang dan kewajiban Badan Pelaksana diatur dengan Peraturan Presiden.</p>	<p>1 Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf c ditetapkan oleh Komite Bank Tanah.</p> <p>2 Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berjumlah paling banyak 7 (tujuh) orang terdiri dari 1 (satu) orang Kepala dan 6 (enam) orang Deputi.</p> <p>3 Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berasal dari unsur profesional terdiri atas unsur pemerintah, dan asosiasi pelaku usaha.</p> <p>4 Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diantaranya memiliki latar belakang pengembangan kawasan Perumahan dan Permukiman dari unsur Asosiasi Pengembang</p> <p>5 Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas selama 5 (lima) tahun, dan dapat diangkat kembali paling banyak 1 (satu) kali.</p> <p>6 Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Komite Bank Tanah. (REI : Pasal 1 ayat 14: Kepala Badan Bank Tanah bertanggungjawab kepada Presiden..??)</p>	
11	Badan Pelaksana	35	Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis dan besaran hak keuangan dan fasilitas Organ Bank Tanah diatur dengan Peraturan Presiden.	<p>2 Dalam menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pelaksana bertugas untuk:</p> <p>a. melaksanakan kegiatan operasional yang mandiri dalam pengelolaan aset, keuangan, dan kegiatan usaha;</p> <p>b. mewakili Bank Tanah di dalam dan di luar pengadilan; dan</p> <p>c. tugas lain yang diberikan oleh Komite Bank Tanah berdasarkan Fungsi dan Tugas Bank Tanah sebagaimana Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2).</p>	Definisi "tugas lain" yang sebaiknya limitatif tetap pada koridor Fungsi dan Tugas Bank Tanah berdasarkan Pasal 4 RPP ini.
12	Penyelenggaraan Bank Tanah		Penghentian atau pembatalan kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didahului dengan teguran tertulis dari Kepala Bank Tanah, paling banyak 2 (dua) kali.	Penghentian atau pembatalan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didahului dengan teguran tertulis dari Kepala Bank Tanah, paling banyak 3 (tiga) kali	
13	Hak Atas Bank Tanah	40	(1) Tanah yang dikelola Bank Tanah diberikan Hak Pengelolaan.	1 Negara memberi Hak Pengelolaan tanah kepada Bank Tanah	Belum ada pengaturan darimana Bank Tanah memperoleh status Hak

DRAFT RPP BANK TANAH					
No	Bagian	Pasal	Draft RPP Published	Usulan REI	Keterangan
			<p>2) Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dengan:</p> <p>a. Hak Guna Usaha;</p> <p>b. Hak Guna Bangunan; dan</p> <p>c. Hak Pakai.</p>	<p>2 Hak atas tanah di atas hak pengelolaan Bank Tanah dapat diberikan dengan:</p> <p>a. Sewa atau pinjam pakai dengan HGB diatas HPL atau untuk pekebunan HGU diatas HPL</p> <p>b. Bangun guna serah dengan HGB diatas HPL;</p> <p>c. Serah guna bangun dengan HGB diatas HPL;</p> <p>d. Jual/beli kepada badan usaha dengan HGB.</p>	<p>Pengelolaannya, karena pada Pasal 1 ayat (3) tentang Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya (tidak secara khusus kepada Bank Tanah).</p>
			<p>(3) Bank Tanah dapat melakukan penyerahan dan/atau penggunaan atas bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak lain dengan perjanjian kerja sama.</p>	<p>3 Jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.</p>	
			<p>(4) Jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.</p>	<p>4 Bank Tanah wajib memberikan jaminan perpanjangan dan pembaharuan Hak atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p>	
			<p>(5) Bank Tanah memberikan jaminan perpanjangan dan pembaharuan Hak atas Tanah di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan persyaratan yang termuat dalam perjanjian.</p>	<p>5 Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani Hak Tanggungan.</p>	
			<p>(6) Dalam hal tertentu Bank Tanah dapat mengikat perjanjian perdata untuk jangka waktu yang lebih kompetitif.</p>	<p>6 Pemberian, perpanjangan dan pembaharuan Hak atas Tanah dan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) diberikan setelah mendapat rekomendasi dari Kepala Bank Tanah.</p>	
			<p>(7) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani Hak Tanggungan.</p>	<p>7 Jangka waktu hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan selama 80 (delapan puluh) tahun dengan NSPK yang telah ditetapkan.</p>	<p>Belum ada kepastian jangka waktu pengelolaan</p>
			<p>(8) Pemberian, perpanjangan dan pembaharuan Hak atas Tanah dan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (6) diberikan setelah mendapat rekomendasi dari Kepala Bank Tanah.</p>		

DRAFT RPP BANK TANAH						
No	Bagian	Pasal	Draft RPP Published		Usulan REI	Keterangan
			(9) Pemerintah Pusat melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah di atas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.			