

Update: 4 Desember 2020

EXECUTIVE SUMMARY
USULAN DEWAN PENGURUS PUSAT
REALESTAT INDONESIA



RANCANGAN PERATURAN PEMERINTAH
BANK TANAH

TUJUAN OMNIBUS LAW ADALAH MENARIK INVESTASI, MENCIPTAKAN LAPANGAN KERJA DENGAN MEMBERIKAN KEMUDAHAN, INSENTIF , PERCEPATAN & PERLINDUNGAN INVESTASI

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP ATR/BPN tentang Bank Tanah	ANALISA	USULAN ATAS REGULASI EXSISTING
1	Tugas Bank Tanah	Belum diatur	Bank Tanah bertugas untuk merencanakan; memperoleh; mengadakan; mengelola; memanfaatkan; dan mendistribusikan tanah.	Agar tidak ada tumpang tindih antara Bank Tanah dengan Badan Layanan Umum (BLU) lainnya yang dibentuk oleh Pemerintah.	Mengelola seluruh lahan milik pemerintah dan tanah yang ditetapkan oleh pemerintah.
2	Perolehan Tanah oleh Bank Tanah	Belum diatur	Bank tanah memperoleh tanah dari: 1. Lahan pemerintah (pusat, daerah, BUMN, BUMD); 2. Badan hukum; 3. Masyarakat. 4. Tanah penetapan Pemerintah: a. tanah bekas hak; b. bekas tanah terlantar; c. tanah pelepasan kaw. hutan atau kaw. lainnya; d. tanah timbul; e. tanah hasil reklamasi; f. tanah negara bekas tambang; g. tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang; dan h. tanah negara bebas yang tidak ada penguasaan di atasnya.	Agar sumber tanah dari Bank Tanah juga memasukkan seluruh lahan milik pemerintah, termasuk BUMDes dan Tanah Kas Desa. Tanah hasil reklamasi dikembangkan oleh badan usaha dengan HGB	Bank tanah memperoleh tanah dari: 1. Seluruh lahan pemerintah (pusat, daerah, BUMN, BUMD, BUMDes, Tanah Kas Desa); 2. Badan hukum; 3. Masyarakat. 4. Tanah penetapan Pemerintah: a. tanah bekas hak; b. bekas tanah terlantar; c. tanah pelepasan kaw. hutan atau kaw. lainnya; 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.
3	Pengembangan Tanah Bank Tanah	Belum diatur	Pengembangan tanah 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.	Adanya keberpihakan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan adanya alokasi tanah secara khusus dari Bank Tanah. Adanya pengadaan tanah bagi investasi dan usaha lainnya dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian usaha.	Pengembangan tanah meliputi pelaksanaan: a. pemukiman kembali; b. peremajaan kota; c. pengembangan wilayah terpadu dengan sistem transportasi; d. pengembangan wilayah berbasis pertanian; 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 MBR 2 j. Pengadaan tanah bagi investasi dan usaha lainnya

TUJUAN OMNIBUS LAW ADALAH MENARIK INVESTASI, MENCIPTAKAN LAPANGAN KERJA DENGAN MEMBERIKAN KEMUDAHAN, INSENTIF , PERCEPATAN & PERLINDUNGAN INVESTASI

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP ATR/BPN tentang Bank Tanah	ANALISA	USULAN ATAS REGULASI EXSISTING
4	Pemanfaatan Tanah Bank Tanah	Belum diatur	Pemanfaatan tanah 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.	Agar pemanfaatan bank tanah dapat dikerjasamakan dengan seluruh pihak termasuk badan usaha.	Pemanfaatan tanah berupa: a. sewa atau pinjam pakai; b. bangun guna serah; c. serah guna bangun; d. kegiatan pemanfaatan tanah lainnya; e. kerjasama dengan pihak lain; dan f. Jual/beli kepada badan usaha.
5	Jangka Waktu Kerjasama	Belum diatur	Diatur dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah. Jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan hak dapat diberikan pada saat tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya	Investasi membutuhkan kepastian hukum atas keberlanjutan usaha atas pemanfaatan tanah sebagaimana HGB (murni) diatas tanah negara.	1. Semua bentuk kerjasama pemanfaatan lahan berupa: a. sewa atau pinjam pakai; b. bangun guna serah; c. serah guna bangun; d. kegiatan pemanfaatan tanah lainnya; e. kerjasama dengan pihak lain. dengan jangka waktu 80 tahun dengan NSPK yang telah ditetapkan. 2. Jual/beli kepada badan usaha: berupa peralihan HGB
6	Tarif	Belum diatur	Pemegang HPL menentukan uang wajib dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian.	1. Penentuan tarif royalty/sewa beda-beda tiap daerah sehingga tidak memberikan kepastian kepada Investor dalam mengembangkan daerah tersebut 2. Penentuan persentase tarif harus mempertimbangkan kelayakan dan berkelanjutan usaha serta kesesuaian pemanfaatan	1. Semua tarif bentuk kerjasama pemanfaatan lahan berupa: a. sewa atau pinjam pakai; b. bangun guna serah; c. serah guna bangun; d. kegiatan pemanfaatan tanah lainnya; e. kerjasama dengan pihak lain. Nilainya ditetapkan atas kesepakatan antara Badan Pelaksana dengan Badan usaha 2. Jual/beli kepada badan usaha: menggunakan appraisal.

TUJUAN OMNIBUS LAW ADALAH MENARIK INVESTASI, MENCIPTAKAN LAPANGAN KERJA DENGAN MEMBERIKAN KEMUDAHAN, INSENTIF , PERCEPATAN & PERLINDUNGAN INVESTASI

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP ATR/BPN tentang Bank Tanah	ANALISA	USULAN ATAS REGULASI EXSISTING
7	Jaminan Ketersediaan Tanah untuk Kepentingan Umum	Belum diatur	Jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum terdiri dari pengadaan tanah untuk: ... o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan sewa, termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;	1. Agar MBR dimungkinkan juga untuk membeli/ memiliki rumah. 2. Sumber air bersih belum tersedia merata diseluruh wilayah perkotaan Kab/kota.	Jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum terdiri dari pengadaan tanah untuk: ... 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; ... y. unit produksi air bersih, jaringan air bersih, unit pengolahan air limbah;
8	Jaminan Ketersediaan Tanah untuk pembangunan nasional	Belum diatur	Jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan pembangunan nasional sebagaimana Pasal 15 huruf c pembangunan dalam rangka mendukung peningkatan ekonomi dan investasi. Penjelasan: Kegiatan yang mendukung peningkatan ekonomi dan investasi antara lain kegiatan food estate, pembangunan kawasan terpadu, pembangunan kawasan ekonomi khusus, kawasan pariwisata, kawasan industri, kawasan pertanian dan perkebunan	Pembangunan Kawasan perumahan dan pemukiman/properti adalah kegiatan ekonomi yang sangat besar yang bisa menggerakkan hampir 174 jenis usaha ikutan.	Jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan pembangunan nasional sebagaimana Pasal 15 huruf c pembangunan dalam rangka mendukung peningkatan ekonomi dan investasi, yaitu: 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. Penjelasan: Cukup Jelas.
9	Kewenangan Bank Tanah	Belum diatur	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.	Agar Bank Tanah dimungkinkan melakukan Kerjasama dengan badan usaha dan membuka peluang investasi lebih luas.	Bank Tanah mempunyai kewenangan: a. Melakukan penyusunan rencana induk; b. Membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha/persetujuan; c. Melakukan pengadaan tanah; d. Menentukan tarif pelayanan; dan e. Melakukan kerjasama dengan pihak lain, menyewakan dan jual beli.

TUJUAN OMNIBUS LAW ADALAH MENARIK INVESTASI, MENCIPTAKAN LAPANGAN KERJA DENGAN MEMBERIKAN KEMUDAHAN, INSENTIF , PERCEPATAN & PERLINDUNGAN INVESTASI

NO.	PERIHAL	REGULASI EXSISTING	RPP ATR/BPN tentang Bank Tanah	ANALISA	USULAN ATAS REGULASI EXSISTING
10	Hak Atas Bank Tanah	Belum diatur	1. Hak atas tanah di atas hak pengelolaan Bank Tanah dapat diberikan dengan: <ol style="list-style-type: none"> a. Hak Guna Usaha; b. Hak Guna Bangunan; dan c. Hak Pakai. 	Belum ada pengaturan darimana Bank Tanah memperoleh status Hak 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).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negara memberi Hak Pengelolaan tanah kepada Bank Tanah 2. Hak atas Pemanfaatan tanah: <ol style="list-style-type: none"> a. Sewa atau pinjam pakai → HGB diatas HPL atau untuk pekebunan HGU diatas HPL b. Bangun guna serah → HGB diatas HPL; c. Serah guna bangun → HGB diatas HPL; d. Jual/beli kepada badan usaha → HGB.
11	Dewan Pengawas Bank Tanah	Belum diatur	3. Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berasal dari 4 (empat) orang unsur profesional dan 3 (tiga) orang yang dipilih oleh Pemerintah Pusat.	Agar dapat melibatkan seluruh unsur stakeholder untuk memperoleh perspektif komprehensif tentang misi bank tanah.	<ol style="list-style-type: none"> 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.
12	Badan Pelaksana Bank Tanah	Belum diatur	<ol style="list-style-type: none"> 3. Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berasal dari unsur profesional. 4. Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas selama 5 (lima) tahun, dan dapat diangkat kembali paling banyak 1 (satu) kali. 	Agar dapat melibatkan seluruh unsur stakeholder untuk memperoleh perspektif komprehensif tentang misi bank tanah.	<ol style="list-style-type: none"> 3. Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berasal dari unsur profesional terdiri atas unsur pemerintah, dan asosiasi pelaku usaha properti. 4. Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diantaranya memiliki latar belakang pengembangan kawasan Perumahan dan Permukiman dari unsur asosiasi pelaku usaha properti.