

Le

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN 2020
TENTANG
BANK TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 125, Pasal 126, Pasal 127, Pasal 128, Pasal 129, Pasal 130, Pasal 131, Pasal 132, Pasal 133, Pasal 134 dan Pasal 135 Undang-Undang Nomor ... Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Bank Tanah.

~~bahwa tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional yang harus dimanfaatkan seluas luasnya untuk peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia, oleh karena itu perlu adanya pengelolaan secara terpadu dalam perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah;~~

~~b. bahwa dalam rangka mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan untuk mewujudkan tanah bagi masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka tanah sebagai aset bangsa harus dapat dimanfaatkan secara adil, lestari, optimal, dan seimbang;~~

- ~~c. bahwa dalam rangka menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria, diperlukan suatu badan bank tanah;~~
- ~~d. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 135 Undang-Undang Nomor ... Tahun ... tentang Cipta Kerja, diperlukan pembentukan Badan Bank Tanah oleh Pemerintah Pusat;~~
- ~~e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Badan Bank Tanah;~~

- Mengingat :
1. Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang 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);
 3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4700);
 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 6. 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);

7. Undang-Undang Nomor ... Tahun ... tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor ..., Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor ...);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5098);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5165);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG BANK TANAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan yang dibentuk secara khusus oleh pemerintah pusat untuk melakukan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah.
2. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-undang Nomor .. Tahun ... tentang Cipta Kerja.
catatan: UU cipta kerja dimasukkan karena ada pengaturan jangka waktu HGU, HGB dan Hak Pakai dalam UU cipta kerja.
3. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

4. Aset adalah tanah, barang atau benda lainnya dalam penguasaan Bank Tanah yang berbentuk aset tetap, aset persediaan dan aset lainnya.
5. Aset Tetap adalah aset yang tercatat dalam neraca keuangan Bank Tanah pada aktiva tetap yang dapat dikerjasamakan.
6. Aset Persediaan adalah aset yang dapat dimanfaatkan untuk dikerjasamakan dengan pihak ketiga dan bukan merupakan Aset Tetap.
7. Aset Lainnya adalah segala bentuk aset diluar Aset Tetap dan Aset Persediaan.
8. Komite Bank Tanah adalah komite yang dibentuk dan ditetapkan oleh Presiden yang diketuai oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan beranggotakan menteri yang membidangi keuangan dan menteri yang membidangi pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
9. Dewan Pengawas adalah organ Bank Tanah yang memiliki tugas untuk mengawasi seluruh kegiatan Bank Tanah serta menyampaikan rekomendasi atas pelaksanaan kebijakan penyelenggaraan Bank Tanah.
10. Badan Pelaksana adalah organ Bank Tanah yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas penyelenggaraan Bank Tanah.
11. Satuan Pengawas Internal adalah organ Bank Tanah yang melakukan penilaian yang independen terhadap kecukupan dan efektivitas sistem pengendalian internal, manajemen risiko dan tata kelola Bank Tanah.
12. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
13. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
14. Kepala Badan Bank Tanah adalah Kepala Badan khusus yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden.

Pasal 2

- (1) Berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dibentuk Bank Tanah.

catatan: PP ini sebagai eksekusi pembentukan Badan Bank Tanah.

- (2) Kekayaan bank tanah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.
- (3) Bank Tanah berkedudukan di **Ibukota Negara Republik Indonesia**
- (4) Bank Tanah dapat mempunyai kantor perwakilan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pasal 3

Bank Tanah bersifat transparan, akuntabel, non profit, dan profesional.

catatan: penambahan profesional oleh Pak Menteri

BAB II

FUNGSI DAN TUGAS BANK TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Bank Tanah mempunyai fungsi:
 - a. perencanaan;
 - b. perolehan tanah;
 - c. pengadaan tanah;
 - d. pengelolaan tanah;
 - e. pemanfaatan tanah; dan
 - f. pendistribusian tanah.
- (2) Dalam melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bank Tanah mempunyai tugas:
 - a. merencanakan;
 - b. memperoleh tanah;
 - c. mengadakan tanah;
 - d. mengelola tanah;
 - e. memanfaatkan tanah; dan
 - f. mendistribusikan tanah.

Bagian Kedua

Perencanaan

Pasal 5

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a meliputi perencanaan:
 - a. rencana jangka panjang,
 - b. rencana jangka menengah dan
 - c. rencana tahunan
- (2) Rencana jangka panjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan perencanaan kegiatan untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun.
- (3) Rencana jangka menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan perencanaan kegiatan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (4) Rencana tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan perencanaan kegiatan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.

Bagian Ketiga

Perolehan Tanah

Pasal 6

Dalam menjalankan fungsi perolehan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b Bank Tanah:

- a. mengajukan permohonan untuk memperoleh tanah penetapan pemerintah;
- b. memperoleh tanah dari pihak lain.

Pasal 7

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. **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.

Pasal 8

- (1) Tanah dari pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b terdiri dari tanah:
 - a. **Seluruh** pemerintah pusat, daerah, dan **tanah desa**;
 - b. BUMN;
 - c. BUMD;
 - d. BUMDes**
 - e. badan hukum; dan
 - f. masyarakat.
- (2) Perolehan tanah dari pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui proses:
 - a. jual beli;
 - b. hibah;
 - c. tukar menukar; dan
 - d. pelepasan hak.

Bagian Keempat

Pengadaan Tanah

Pasal 9

Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 huruf c dapat dilaksanakan melalui mekanisme tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Pengelolaan Tanah

Pasal 10

- Pengelolaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d terdiri dari kegiatan:
- a. pengembangan tanah; dan
 - b. pemeliharaan dan pengamanan tanah.

Pasal 11

- (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**
- (2) Pengembangan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk pembangunan kawasan industri, kawasan pariwisata, kawasan perumahan atau permukiman, pertanian, perkebunan, dan bentuk pembangunan lainnya yang mendukung kegiatan Bank Tanah.
- (3) Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilaksanakan oleh Bank Tanah dan/atau kerjasama dengan Pemerintah dan/atau pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Kegiatan pengembangan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan kesesuaian Rencana Tata Ruang.
- (5) Dalam hal penyusunan rencana kegiatan pengembangan tanah yang bersifat strategis nasional dan belum termuat dalam Rencana Tata Ruang, kesesuaian kegiatan pengembangan tanah berdasarkan rekomendasi pemanfaatan ruang.

- (6) Rekomendasi pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menjadi dasar dalam proses kegiatan pemanfaatan ruang.
- (7) Rekomendasi pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikeluarkan oleh Menteri.

Pasal 12

Pengamanan dan Pemeliharaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b terdiri dari:

- a. aspek yuridis, merupakan jaminan kepastian hukum baik kepemilikan maupun dalam proses beracara di pengadilan; dan
- b. aspek fisik, merupakan pengamanan dan pemeliharaan fisik tanah.

Bagian Keenam

Pemanfaatan Tanah

Pasal 13

- (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**
- (2) Dalam melaksanakan pemanfaatan tanah, Bank Tanah tetap memperhatikan asas kemanfaatan dan asas prioritas.
- (3) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk:
 - a. mengoptimalisasi daya guna dan hasil guna tanah bagi kepentingan pembangunan;
 - b. pemanfaatan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- c. pemerataan ekonomi yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh
Pendistribusian Tanah

Pasal 14

- (1) Pendistribusian tanah sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 4 ayat (1)** huruf f berupa kegiatan penyediaan dan **pendistribusian** tanah kepada pihak tertentu.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme pendistribusian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Kepala Bank Tanah.

Bagian Kedelapan
Jaminan Ketersediaan Tanah

Pasal 15

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Bank Tanah wajib menjamin ketersediaan tanah untuk:

- a. kepentingan umum;
- b. kepentingan sosial;
- c. kepentingan pembangunan nasional;
- d. pemerataan ekonomi;
- e. konsolidasi lahan; dan
- f. reforma agraria.

Pasal 16

Jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana Pasal 15 huruf a terdiri dari pengadaan tanah untuk:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;

- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
- 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. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- 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;
- t. kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- u. kawasan Industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- v. kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;

- w. kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.
- y. **unit produksi air bersih, jaringan air bersih, unit pengolahan air limbah**

Pasal 17

Jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan sosial sebagaimana Pasal 15 huruf b terdiri dari pendidikan, peribadatan, olahraga, budaya, penghijauan, konservasi dan kepentingan sosial masyarakat lainnya.

Pasal 18

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.

Pasal 19

Jaminan ketersediaan tanah untuk pemerataan ekonomi sebagaimana Pasal 15 huruf d berupa program pembangunan yang dilaksanakan **dalam rangka mengurangi kesenjangan antar daerah** di seluruh wilayah Indonesia.

Pasal 20

Jaminan ketersediaan tanah untuk konsolidasi lahan sebagaimana Pasal 15 huruf e berupa penyediaan tanah

untuk dalam rangka penataan kawasan untuk meningkatkan kualitas lingkungan.

Pasal 21

- (1) Jaminan ketersediaan tanah untuk reforma agraria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf f berupa redistribusi tanah.
- (2) Ketersediaan tanah untuk reforma agraria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit 30 % dari tanah negara yang diperuntukkan Bank Tanah.

BAB III

KEWENANGAN BANK TANAH

Pasal 22

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**

Pasal 23

- (1) Penyusunan rencana induk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a terdiri dari rencana organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1).
- (2) Rencana organisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional dan Rencana Tata Ruang.
- (3) Rencana induk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Bank Tanah.
- (4) Rencana induk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerlukan persetujuan dari Komite Bank Tanah.

Pasal 24

Bank Tanah dalam membantu memberikan kemudahan Perizinan Berusaha/persetujuan sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 22 huruf b dapat berupa perbantuan fasilitasi perijinan di bidang pertanahan dan tata ruang.

Pasal 25

- (1) Bank Tanah dalam menentukan Tarif pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf d menetapkan tarif pelayanan pemanfaatan lahan.
- (2) Pembayaran tarif pelayanan pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. uang;
 - b. saham;
 - c. transfer aset; dan/atau
 - d. bentuk lain yang disepakati.
- (3) Tarif pelayanan pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibayarkan di muka dan/atau tahunan.
- (4) Besaran tarif pelayanan pemanfaatan lahan didasarkan pada rumusan tarif sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Pemerintah ini.
- (5) Besaran tarif pelayanan pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Kepala Bank Tanah.
- (6) **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.**

BAB IV

KEKAYAAN BANK TANAH

Pasal 26

Sumber kekayaan Bank Tanah berasal dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- b. pendapatan sendiri;
- c. penyertaan modal negara; dan

- d. sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

Bank Tanah dapat mengelola pendapatan yang diperoleh dari hasil pemanfaatan langsung untuk keberlangsungan dan pengembangan Bank Tanah.

BAB V

ORGAN BANK TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 28

Organ Bank Tanah terdiri dari:

- a. Komite Bank Tanah;
- b. Dewan Pengawas; dan
- c. Badan Pelaksana.

Bagian Kedua

Komite Bank Tanah

Pasal 29

- (1) Komite Bank Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a terdiri dari:

- a. menteri selaku ketua merangkap anggota;
- b. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan selaku anggota; dan
- c. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat sebagai anggota.

(catatan: perlu dikonsultasikan dengan Pak Menteri)

- (2) Komite Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas untuk:

- a. mengangkat dan memberhentikan Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana;
 - b. memberikan arah kebijakan dalam pengelolaan tanah;
 - c. memberikan arah kebijakan jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang; dan
 - d. mengevaluasi hasil kinerja dari Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana setiap tahunnya.
 - e. melakukan rapat pembahasan bersama paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun yang dihadiri minimal 1 (satu) orang anggota Komite Bank Tanah.
- (3) Anggota Komite Bank Tanah ditetapkan oleh Presiden.

Bagian Ketiga
Dewan Pengawas

Pasal 30

- (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.**

Pasal 31

- (1) Ketua Komite Bank Tanah membentuk Panitia Seleksi untuk menyeleksi anggota Dewan Pengawas dari unsur profesional.

- (2) Panitia Seleksi mengumumkan seleksi calon Anggota Dewan Pengawas Bank Tanah dari unsur profesional dengan persyaratan yang telah ditentukan.
- (3) Panitia Seleksi melaksanakan seleksi calon Anggota Dewan Pengawas Bank Tanah yang telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan paling banyak 8 (delapan) orang diusulkan kepada Presiden untuk dilakukan *fit and proper test* pada DPR RI.

Pasal 32

Calon anggota Dewan Pengawas Bank Tanah dari unsur pemerintah ditunjuk oleh Presiden atas usul dari Komite Bank Tanah.

Pasal 33

- (1) Anggota Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) bertugas selama 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali paling banyak 1 (satu) kali.
- (2) Anggota Dewan Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Komite Bank Tanah.
- (3) Anggota Dewan Pengawas diberhentikan jika:
 - a. meninggal dunia;
 - b. mengundurkan diri;
 - c. berhalangan tetap;
 - d. melakukan tindak pidana; dan/atau
 - e. berdasarkan keputusan Komite Bank Tanah.

Pasal 34

- (1) Dewan Pengawas bertugas untuk:
 - a. mengawasi kinerja Badan Pelaksana berdasarkan rencana kerja;
 - b. melakukan pengawasan berdasarkan kebijakan Komite Bank Tanah;
 - c. memberikan nasihat kepada Badan Pelaksana; dan
 - d. melakukan rapat bersama dengan Badan Pelaksana paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan.

- (2) Dewan Pengawas dapat membentuk komite pendukung untuk mendukung pelaksanaan kegiatan dewan pengawas.
- (3) Dewan Pengawas dapat merekrut tim ahli.
- (4) Komite pendukung dan Tim ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur oleh Komite Bank Tanah.

Pasal 35

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, Dewan Pengawas wajib:

- a. mengikuti perkembangan penyelenggaraan Bank Tanah;
- b. memberikan pendapat dan saran kepada Badan Pelaksana;
- c. membuat laporan pengawasan kepada Komite Bank Tanah mengenai kinerja Bank Tanah; dan
- d. memberikan rekomendasi kepada Komite Bank Tanah atas usulan Badan Pelaksana dalam hal kebijakan rencana kerja strategis jangka panjang, menengah dan tahunan.

Bagian Keempat

Badan Pelaksana

Pasal 36

- (1) Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf c ditetapkan oleh Komite Bank Tanah.
- (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.
- (3) Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berasal dari unsur profesional **terdiri atas unsur pemerintah, dan asosiasi pelaku usaha.**
(catatan: masuk penjelasan bahwa profesional berasal dari ASN maupun Non ASN).
- (4) Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diantaranya memiliki latar belakang pengembangan kawasan Perumahan dan Permukiman dari unsur Asosiasi Pengembang**

- (5) Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas selama 5 (lima) tahun, dan dapat diangkat kembali paling banyak 1 (satu) kali.
- (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..??)
- (7) Pengangkatan dan pemberhentian Kepala dan Deputi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan oleh Dewan Pengawas.
- (8) Anggota Badan Pelaksana diberhentikan jika:
 - a. meninggal dunia;
 - b. mengundurkan diri;
 - c. berhalangan tetap;
 - d. melakukan tindak pidana; dan/atau ()
 - e. berdasarkan keputusan Komite Bank Tanah.

Pasal 37

- (1) Komite Bank Tanah menetapkan salah seorang dari anggota Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 sebagai Kepala Bank Tanah.
- (2) Kepala Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menetapkan struktur organisasi yang berada di bawah Badan Pelaksana setelah mendapat persetujuan dari Dewan Pengawas.

Pasal 38

- (1) Badan Pelaksana berfungsi melaksanakan penyelenggaraan operasional kegiatan Bank Tanah.
- (2) Dalam menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Pelaksana bertugas untuk:
 - a. melaksanakan kegiatan operasional yang mandiri dalam pengelolaan aset, keuangan, dan kegiatan usaha;
 - b. mewakili Bank Tanah di dalam dan di luar pengadilan; dan

- c. tugas lain yang diberikan oleh Komite Bank Tanah **berdasarkan Fungsi dan Tugas Bank Tanah sebagaimana Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2).**

(catatan: perlu ditambahkan tugas lain)

- (3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Badan Pelaksana berwenang untuk:

- a. menyelenggarakan manajemen kepegawaian termasuk mengangkat, memindahkan dan memberhentikan pegawai;
- b. menetapkan struktur organisasi beserta tugas pokok dan fungsi, tata kerja organisasi, dan sistem kepegawaian;
- c. mengusulkan kepada Komite Bank Tanah terkait remunerasi, tunjangan, bonus, dan fasilitas bagi Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana;

(catatan: termasuk pegawai?)

- d. melaksanakan pengadaan barang dan jasa dalam rangka penyelenggaraan tugas Bank Tanah dengan memperhatikan prinsip transparansi, akuntabilitas, efisiensi, dan efektivitas; dan
- e. melaksanakan kegiatan usaha dalam bentuk, antara lain:
 - 1) pengalihan aset persediaan kepada pihak lain; dan
 - 2) memberikan persetujuan pemasangan hak tanggungan pada aset persediaan.

- (4) Kepala Bank Tanah bertindak langsung atas nama Bank Tanah.

(catatan: apakah kepala bank tanah dapat bertindak sendiri tanpa pertimbangan Badan Pelaksana?

dalam mengambil keputusan harus melalui rapat anggota badan pelaksana)

- (5) Dalam hal Kepala Bank Tanah dalam melaksanakan tugasnya berhalangan, dapat menunjuk salah satu Deputi.

- (6) Ketentuan mengenai tata cara pelaksanaan fungsi, tugas, dan wewenang Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) diatur dengan Peraturan Kepala Bank Tanah.

Pasal 39

- (1) Dalam melaksanakan tugasnya Badan Pelaksana Bank Tanah dibantu oleh Sekretariat Bank Tanah.
(catatan: Sekretariat ada pada setiap organ Bank Tanah)
- (2) Sekretariat dipimpin oleh seorang Kepala Sekretariat.
(Catatan: Sekretariat Bank Tanah mengoordinasi Sekretariat Komite dan Sekretariat Dewan Pengawas)

Bagian Kelima

Satuan Pengawas Internal

Pasal 40

- (1) Satuan Pengawas Internal merupakan unit kerja yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Bank Tanah.
- (2) Satuan Pengawas Internal dipimpin oleh seorang Kepala.

Pasal 41

Satuan Pengawas Internal mempunyai tugas melaksanakan pemeriksaan internal atas pelaksanaan tugas Bank Tanah.

Pasal 42

- (1) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Satuan Pengawasan Internal melakukan:
 - a. penyusunan dan pelaksanaan tugas sesuai dengan *audit charter* dan audit program;
 - b. pelaksanaan audit berbasis risiko, khususnya pada aktivitas pembiayaan dan investasi; dan
 - c. pemeriksaan kembali laporan keuangan untuk meyakinkan bahwa isi, penyajian dan pengungkapannya sesuai dengan standar akuntansi.
- (2) Satuan Pengawasan Internal melaporkan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Dewan Pengawas melalui komite audit.

Pasal 43

- (1) Komite Bank Tanah, Dewan Pengawas, Badan Pelaksana, dan Sekretariat diberikan hak keuangan dan fasilitas.
- (2) Ketentuan mengenai jenis dan besaran hak keuangan dan fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Presiden.

BAB VI

PENYELENGGARAAN BANK TANAH

Pasal 44

Dalam menyelenggarakan kegiatan, Bank Tanah dapat:

- a. menjalankan sendiri kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1); dan/atau
- b. bekerjasama dengan pihak lain melalui kegiatan pemanfaatan tanah.

Pasal 45

- (1) Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf b dapat dilakukan dengan Pemerintah, Lembaga Negara, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Badan Hukum Milik Negara, Badan Hukum Swasta, masyarakat, koperasi, atau pun pihak lain yang sah.
- (2) Hasil pendapatan dari kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pendapatan Bank Tanah yang dapat dikelola langsung, untuk keberlangsungan dan pengembangan Bank Tanah.
- (3) Hasil pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh dari sumber operasional dan non operasional, antara lain:
 - a. hasil pemanfaatan Aset;
 - b. hasil sewa dan jasa lainnya;
 - c. hasil kerjasama pengembangan usaha dengan pihak lain;
 - d. hasil dari perolehan hibah dan tukar menukar;

- e. hasil dari pengelolaan;
 - f. hasil pelepasan Aset;
 - g. hasil investasi;
 - h. hasil bunga bank;
 - i. hasil usaha; dan/atau
 - j. hasil lainnya yang sah yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Bank Tanah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sumber pendapatan yang berasal dari kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, diatur dengan Peraturan Kepala Bank Tanah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kerjasama dengan pihak lain diatur dengan Peraturan Kepala Bank Tanah.

Pasal 46

- (1) Apabila pihak lain tidak memanfaatkan tanah sesuai perjanjian, maka Kepala Bank Tanah dapat mengajukan pembatalan terhadap perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah.
- (2) Kepala Bank Tanah dapat menghentikan atau membatalkan kerjasama secara sepihak apabila tanah dialihkan, tidak dimanfaatkan, mengalami kerusakan ataupun mengalami hal lainnya yang bertentangan dengan kesepakatan kerjasama sebelumnya.
- (3) Penghentian atau pembatalan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), didahului dengan teguran tertulis dari Kepala Bank Tanah, paling banyak **3 (tiga) kali**.
- (4) Atas penghentian dan pembatalan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Bank Tanah dapat memberikan usulan kepada Menteri untuk melakukan pembatalan sertipikat pihak lain di atas Hak Pengelolaan Bank Tanah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme penghentian dan pembatalan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Kepala Bank Tanah.

Pasal 47

Dalam hal akan terjadi perubahan rencana pemanfaatan oleh Bank Tanah, didahului dengan pemberitahuan tertulis oleh Kepala Bank Tanah kepada pihak lain, paling lambat 5 (lima) tahun sebelum berakhirnya Hak.

Pasal ..

Catatan: Pasal baru mengenai Transisi waktu perpanjangan hak tanah.

BAB VII

HAK ATAS TANAH BANK TANAH

Pasal 48

- (1) Negara memberi Hak Pengelolaan tanah kepada Bank Tanah**
- (2) Hak atas tanah di atas hak pengelolaan Bank Tanah dapat diberikan dengan:
 - a. ~~Hak Guna Usaha~~; Sewa atau pinjam pakai dengan HGB diatas HPL atau untuk pekebunan HGU diatas HPL**
 - b. ~~Hak Guna Bangunan~~; Bangun guna serah dengan HGB diatas HPL**
 - c. ~~Hak Pakai~~. Serah guna bangun dengan HGB diatas HPL; dan**
 - d. Jual/beli kepada badan usaha dengan HGB.**
- (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.
- (4) Bank Tanah wajib memberikan jaminan perpanjangan dan pembaharuan Hak atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada **ayat (2)** dapat dibebani Hak Tanggungan.
- (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.

- (7) **Jangka waktu hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan selama 80 (delapan puluh) tahun dengan NSPK yang telah ditetapkan.**

BAB VIII

ASET BANK TANAH

Bagian Kesatu

Bentuk Aset

Pasal 49

Aset Bank Tanah, berupa:

- a. tanah;
- b. bangunan;
- c. sarana dan prasarana;
- d. uang;
- e. saham;
- f. surat berharga;
- g. utilitas; dan/atau
- h. aset likuid lainnya.

Bagian Kedua

Status Aset

Pasal 50

(1) Aset Bank Tanah terdiri atas:

- a. Aset Tetap;
- b. Aset Persediaan; dan
- c. Aset Lainnya.

(2) Aset Tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan aset yang tercatat dalam neraca keuangan Bank Tanah pada aktiva tetap.

(catatan: perolehan aset tetap dari pemerintah mengikuti aturan pengelolaan aset pemerintah)

(3) Aset Persediaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa:

- a. Aset titipan;

- b. Aset yang diperoleh dari pendapatan operasional Badan Bank Tanah;
 - c. Aset yang diperoleh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49;
 - d. Aset tanah berbentuk Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan Bank Tanah, baik yang dimanfaatkan sendiri oleh Bank Tanah atau yang diberikan kepada pihak lain;
 - e. aset dari pihak lain yang dikerjasamakan pemanfaatannya, yang diatur dengan perjanjian antar pihak; dan
 - f. aset lainnya yang diperoleh secara sah.
- (4) Aset lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diluar Tanah dan Bangunan, dapat berupa:
- a. kas;
 - b. surat berharga;
 - c. biaya dibayar dimuka;
 - d. penyertaan; dan/atau
 - e. aset lainnya yang diperoleh secara sah.

Pasal 51

- (1) Pemindahtanganan Aset Tetap dapat dilakukan oleh Kepala Bank Tanah dengan syarat:
- a. Aset sudah tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas dan fungsi Bank Tanah; dan/atau
 - b. berdasarkan kebutuhan Badan Bank Tanah dan optimalisasi nilai aset.
- (2) Dalam hal pemindahtanganan Aset dalam bentuk Aset Tetap, memerlukan persetujuan dari Komite Bank Tanah dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pajak Aset Tanah

Pasal 52

- (1) Bank Tanah diberikan fasilitas pada bidang perpajakan dalam pengelolaan aset.

- (2) Fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan pajak yang diberikan untuk aset tanah yang belum dimanfaatkan dan yang diperoleh melalui mekanisme sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

BAB IX

PENGELOLAAN KEUANGAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 53

- (1) Bank Tanah menyelenggarakan kegiatan yang didasarkan pada tata kelola usaha yang baik (~~good corporate governance~~).
- (2) Anggaran Bank Tanah ~~bersifat dinamis dan fleksibel~~ dikelola dengan prinsip kehati-hatian dengan menerapkan tata kelola ~~anggaran~~ yang ~~sehat~~ transparan dan akuntabel.
(catatan: masuk ke penjelasan ayat 1)
- (3) Untuk mendukung pelaksanaan tugas dan wewenang, Bank Tanah mengelola keuangan ~~berdasarkan sistem hybrid~~ yang merupakan kombinasi antara pengelolaan keuangan korporasi dan pengelolaan keuangan pemerintah.
(~~Catatan: masuk penjelasan mengenai sistem hybrid, creative regulation. pengelolaan negara jangan terlalu kaku, formalitas, jangan terlalu penting daripada substansi~~)
sudah diatur dalam PSAK 45 mengenai keuangan lembaga non profit.
- (4) Pengelolaan keuangan ~~sistem hybrid~~ sebagaimana dimaksud pada ayat (3), paling sedikit meliputi penganggaran dan pengelolaan perbendaharaan.
- (5) Pengelolaan perbendaharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
 - a. pengelolaan anggaran termasuk saldo kas yang dimiliki Bank Tanah;
 - b. pengelolaan Aset; dan

c. pengelolaan Hutang.

(Catatan: perlu dijelaskan apakah perlu dikhususkan mengenai aset)

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan anggaran, aset dan hutang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan peraturan Kepala Bank Tanah.

Bagian Kedua

Prinsip Pengelolaan Keuangan

Pasal 54

Pengelolaan Keuangan oleh Bank Tanah dilaksanakan berdasarkan prinsip:

- a. pengelolaan mandiri, merupakan pola keuangan yang memberikan fleksibilitas kepada Bank Tanah untuk memajukan kesejahteraan umum, pelayanan kepada masyarakat, dan pembangunan nasional; dan/atau
Catatan: disesuaikan pada Pasal 53 ayat (2)
- b. dapat memperoleh keuntungan, yang dikembalikan untuk pengembangan Bank Tanah.

Bagian Ketiga

Modal Awal

Pasal 55

Untuk melaksanakan tugas, fungsi dan kewenangannya, Bank Tanah diberikan modal awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c paling kurang Rp 5.000.000.000.000,00 (lima triliun rupiah).

Bagian Keempat

Pinjaman

Pasal 56

Pengelolaan aset untuk pembiayaan peningkatan kapasitas Bank Tanah dapat melalui pinjaman dengan jaminan Aset Bank Tanah.

(Catatan: masuk penjelasan mengenai bentuk-bentuk pinjaman)

Pasal 57

- (1) Dalam hal melakukan pinjaman, penjaminan Aset dan investasi jangka panjang, harus mendapatkan persetujuan dari Komite Bank Tanah sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Komite Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memberikan kuasa kepada Dewan Pengawas oleh Komite Bank Tanah untuk memberikan persetujuan.

Bagian Kelima
Biaya Operasional
Pasal 58

Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional Bank Tanah diatur dengan Peraturan Kepala Bank Tanah.

Bagian Keenam
Penghapusan Aset

Pasal 59

- (1) Kegiatan penghapusan aset meliputi penghapusan aset dari pembukuan Bank Tanah.
- (2) Penghapusan aset Bank Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. aset yang secara nilai buku neraca, sebesar Rp 0,- (nol rupiah);
 - b. aset yang sudah tidak berada dalam penguasaan; atau
 - c. sebab lain yang secara normal dapat diperkirakan wajar menjadi penyebab penghapusan.
- (3) Penghapusan aset dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X
AKUNTANSI, PELAPORAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN
KEUANGAN

Pasal 60

- (1) Bank Tanah menerapkan sistem informasi manajemen keuangan sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Penyusunan laporan keuangan penyelenggaraan Bank Tanah berpedoman pada peraturan Sistem Akuntansi Keuangan Khusus yang disusun oleh lembaga akuntansi.
- (3) Penyusunan laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibentuk dalam neraca khusus.

Pasal 61

Pelaporan dan pertanggungjawaban keuangan penyelenggaraan Bank Tanah oleh pemeriksa internal dan eksternal dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 62

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal ...

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal ...

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

YASONNA H. LAOLY
LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ... NOMOR ...

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
BANK TANAH

I. UMUM

Konstitusi telah memberikan pengaturan yang jelas mengenai pertanahan di Indonesia. Ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 bahwa kekuasaan yang diberikan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ada pada Negara, dan untuk itu Negara wajib mengatur kepemilikan dan memimpin penggunaannya. Tujuannya adalah agar semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan Bangsa Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam pengaturan bidang pertanahan, hak penguasaan negara tersebut juga diatur lebih lanjut dan ditegaskan kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Tanah memiliki fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Namun di Negara Indonesia yang begitu luas ini, masih terdapat banyak sekali tanah terlantar yang tidak jelas pemanfaatannya. Tanah-tanah terlantar tersebut cenderung dimanfaatkan hanya sebagai objek spekulasi dan investasi. Selain itu, masalah pengadaan tanah merupakan masalah yang selalu muncul dalam kegiatan-kegiatan pembangunan. Permasalahannya adalah kerap munculnya spekulasi tanah yang mengambil keuntungan dalam proyek pembangunan infrastruktur. Pada akhirnya hal tersebut menyebabkan proyek pembangunan menjadi sulit dilaksanakan, dan bahkan gagal atau terbengkalai sama sekali. Jika permasalahan ini terus dibiarkan, maka akan menjadi permasalahan serius bagi pembangunan yang pada gilirannya akan menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan.

Oleh karena itu, Pemerintah harus segera melakukan pembenahan di sektor agraria, terutama terkait dengan pengelolaan tanah-tanah terlantar untuk pembangunan kepentingan umum. Solusi untuk memperbaiki permasalahan tata kelola pertanahan di Indonesia adalah Bank Tanah.

Untuk menghadapi tantangan lingkungan strategis dan menjawab sejumlah permasalahan tersebut serta melaksanakan amanah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, perlu disusun peraturan perundang-undangan baru di bidang pertanahan yang dapat memberikan landasan hukum bagi kelembagaan Bank Tanah di Indonesia sebagai salah satu upaya pembaharuan agraria dan reformasi tata kelola pertanahan di Indonesia.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Yang dimaksud dengan “transparansi” adalah prinsip mempermudah akses informasi yang lengkap, benar, dan jelas bagi setiap Peserta

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah melaksanakan program dan mengelola keuangan yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Yang dimaksud dengan “non-profit” adalah pendapatan yang diperoleh dari penyelenggaraan Badan Bank Tanah digunakan untuk pengembangan organisasi dan tidak membagikan keuntungan kepada organ Badan Bank Tanah.

Yang dimaksud dengan “profesional” adalah penyelenggaraan Badan Bank Tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

huruf c Yang dimaksud dengan “kawasan lainnya” adalah tanah negara bekas kawasan.

huruf g Yang dimaksud dengan “tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang” adalah tanah yang berasal dari pengalokasian perubahan peruntukan kawasan.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “bersifat strategis nasional” adalah kegiatan yang memiliki pengaruh sangat penting terhadap pertahanan, keamanan, pertumbuhan ekonomi, pemerataan pembangunan, dan sosial budaya secara nasional.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “bersifat strategis nasional” adalah kegiatan yang memiliki pengaruh sangat penting terhadap

pertahanan, keamanan, pertumbuhan ekonomi, pemerataan pembangunan, dan sosial budaya secara nasional.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah hasil penyelenggaraan Badan Bank Tanah memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Yang dimaksud dengan “asas prioritas” adalah pemanfaatan tanah dalam penyelenggaraan Badan Bank Tanah lebih diutamakan bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

~~Kegiatan yang mendukung peningkatan ekonomi dan investasi antara lain kegiatan food estate, pembangunan kawasan terpadu, pembangunan kawasan ekonomi khusus, kawasan pariwisata, pembangunan Kawasan perumahan dan permukiman, kawasan industri, kawasan pertanian dan perkebunan.~~

~~Cukup jelas.~~

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Yang dimaksud “melakukan tindak pidana” adalah melakukan tindakan pidana dengan ancaman pidana kurungan paling sedikit 6 (enam) bulan.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

LAMPIRAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR.....TAHUN 2020 TENTANG
BANK TANAH

TARIF PELAYANAN PEMANFAATAN LAHAN

$$\text{Tarif Pemanfaatan Lahan} = \text{KPR} \times (1 + \text{PT}) \times \text{KP} \times \text{KSB} \times \text{NT}$$

Keterangan

- KPR = Koefisien Pemanfaatan Ruang ($\text{KPR} \geq 1$)
PT = Koefisien Penyesuaian Tahunan ($0 \leq \text{PT} \leq 1$)
KSB = Koefisien Sewa Beli ($0 < \text{KSB} < 1$)
KP = Koefisien Peruntukan ($0 \leq \text{KP} \leq 1$)
NT = Nilai Tanah (Rp. / Meter²)

1. Nilai Tanah (Rp./m²)

Nilai Tanah dapat ditentukan melalui:

- a. Proses penilaian oleh appraisal yang terakreditasi
- b. Penggunaan besaran Zona Nilai Tanah (ZNT), atau Nilai Bidang Tanah (NBT)
- c. Penggunaan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)
- d. Penyesuaian (misalnya dengan menambahkan faktor akumulasi inflasi) atas nilai tanah yang sudah ditetapkan beberapa tahun sebelumnya

2. KSB - Koefisien Sewa Beli ($0 < KSB < 1$).
- a. KSB merupakan rasio yang menggambarkan proporsi nilai sewa sepenuhnya terhadap nilai tanah apabila tanah tersebut dibeli alih-alih disewa.
 - b. Rentang nilai KSB adalah $0 < KSB < 1$.
 - c. Lazimnya $KSB = 1/40$ (2,5%), tetapi dapat menggunakan besaran lain.
 - d. Sebagai ilustrasi, apabila $KSB = 1/40$ (2,5%) artinya kurang lebih adalah bahwa nilai tanah apabila dibeli sama dengan nilai sewa selama 40 tahun (tanpa memperhitungkan faktor diskonto).
3. KP- Koefisien Peruntukan ($0 \leq KP \leq 1$)
- a. KP merupakan koefisien yang menyesuaikan besaran tarif dengan peruntukan atas lahan tersebut.
 - b. Kebijakan umum atas KP antara lain:
 - 1) KP (1=100%) didasarkan atas peruntukan komersial biasa
 - 2) KP (0=0%) didasarkan atas peruntukan untuk misalnya lembaga pemerintah yang langsung memberikan layanan publik, untuk peruntukan keagamaan, taman umum, konservasi lingkungan dan sejenisnya
 - 3) KP yang relatif rendah lazimnya diberikan untuk lahan peruntukan kepentingan sosial, pendidikan, olah raga, dan sejenisnya
 - 4) dalam kasus tertentu KP dapat diberikan nilai di atas 1 terutama untuk peruntukan lahan yang di-*discourage*, misalnya sektor industri yang tidak menjadi tema umum dalam kawasan industri tertentu (misalnya untuk pabrik rokok dalam kawasan industri yang bertemakan *high-technology*), atau untuk industri yang tidak didorong untuk dikembangkan (misalnya pabrik pengolahan barang bekas dengan komponen B3 yang sangat tinggi).
 - 5) Contoh Pengaturan Umum Besaran KP

No.	Peruntukan	Besaran KP (% Inklusif)
1	Konservasi lingkungan , Taman Umum, Keagamaan	0
2	Sosial, Pendidikan, Keolahragaan, Kesehatan Publik, Pemerintahan	0 - 10
3	Perumahan Murah dan Rusunami/ Rusunawa	0 - 20
4	Pertanian (termasuk peternakan perikanan, perkebunan)	10 - 30
5	Industri tertentu yang diundang untuk dikembangkan	10 - 40
6	Perumahan komersial	30 - 60
7	Pariwisata	30 - 70
8	Jasa/Komersial/Industri	80 - 100

9	Industri tertentu sebagai Disinsentif	> 100
---	---------------------------------------	-------

Catatan: ada biaya administrasi(management charge) yang akan ditetapkan.

konsep mix use, corporate farming (pembedaan plasma dan inti)

4. PT - Koefisien Penyesuaian Tahunan ($0 \leq PT \leq 1$)
 - a. Koefisien ini digunakan untuk melakukan penyesuaian tarif setiap tahun secara otomatis berdasarkan besaran yang ditentukan.
 - b. Nilai PT dapat ditetapkan sebagai konstanta (nilai tetap), misalnya 4% (seperti di Batam)
 - c. Nilai PT dapat ditetapkan secara variabel, misalnya mengikuti besaran inflasi tahunan.
 - d. Nilai $PT = 0$ berarti nilai tarif sewa tahunan adalah tetap selama masa kontrak.

5. KPR - Koefisien Pemanfaatan Ruang ($KPR \geq 1$).
 - a. Adalah koefisien Intensitas pemanfaatan ruang.
 - b. Bangunan maksimal 4 lantai diberi nilai 1
 - c. Bangunan 4 s/d 20 lantai diberi nilai 2
 - d. Lebih dari 20 lantai diberi nilai 3(Catatan: apa lebih atas lebih murah

(Catatan: Formulasi tarif ini hanya untuk pemanfaatan tanah, perlu jenis tarif yang lain untuk pemanfaatan tanah yang lain

ketentuan lebih lanjut

- a. Penetapan Tarif per Sub Persil (Tidak Harus Dianggap Sama dalam Satu Persil)
 - 1) Tarif Pemanfaatan pemanfaatan dapat dihitung berdasarkan proporsi peruntukan sub persil terhadap keseluruhan persil lahan.
 - 2) Sebagai ilustrasi dalam satu persil dapat saja terdiri dari berbagai sub persil dengan peruntukan yang berbeda-beda, misalnya untuk bangunan komersial, taman umum, area konservasi, yang masing-masing dapat diperhitungkan tarifnya sendiri.
- b. Review Tarif secara Regular atau dalam Kondisi Khusus Tertentu
 - 1) Tarif dapat dilakukan review secara teratur misalnya setiap 10 tahun sekali(terlalu lama 10 tahun)
 - 2) Tarif dapat juga dilakukan review dalam kondisi tertentu misalnya apabila terjadi kondisi resesi ekonomi yang berkepanjangan atau depresi ekonomi atau dalam kondisi pertumbuhan ekonomi negatif.
- c. Tarif Pemanfaatan Dapat Naik atau Turun setelah Review

Berdasarkan hasil review tariff, baik secara regular maupun review dalam kondisi khusus tertentu maka tarif sewa dapat naik atau turun sesuai perubahan komponen yang di-review

d. Tarif Pemanfaatan Mengikuti (Perubahan) Peruntukan

Apabila terjadi perubahan peruntukan pada sub persil atau persil, maka tarif akan disesuaikan mengikuti perubahan peruntukan yang sebenarnya.