

## BANK TANAH, BADAN BARU DARI OMNIBUS CIPTA KERJA



sumber gambar: beritasatu.com

Pemerintah resmi menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah. Beleid ini memberi wewenang dan fungsi yang besar terkait pertanahan kepada Bank Tanah, mulai dari perencanaan hingga distribusi tanah dalam program reforma agraria.

Dengan beleid ini, Badan Bank Tanah diberikan Hak Pengelolaan<sup>i</sup> (HPL). Nantinya, di atas HPL tersebut, bank tanah dapat memberi Hak Guna Bangunan<sup>ii</sup> (HGB), Hak Guna Usaha<sup>iii</sup> (HGU) dan Hak Pakai<sup>iv</sup> kepada pihak lain berdasarkan perjanjian.

Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Himawan Arief Sugoto mengatakan fungsi Kementerian ATR/BPN sebagai fungsi regulator dan bank tanah berfungsi sebagai *land manager*.

"Kami berharap dalam pelaksanaan aturan ini, pemerintah betul-betul memfasilitasi kebutuhan tanah pelaku kawasan industri karena kami menemui beberapa kendala terkait pengadaan lahan di lapangan," ujar Ketua Umum Himpunan Kawasan Industri (HKI) Indonesia, Sanny Iskandar.

Pengamat Agraria yang juga Penasihat Senior Indonesia *Human Rights Comitee for Social Justice* (IHCS) Gunawan mengkritik beleid tersebut. Menurut Gunawan, rencana induk Badan Bank Tanah seharusnya tidak bertentangan dengan rencana tata ruang/wilayah dan rencana pembangunan. Selain itu, Badan Bank Tanah seharusnya tidak mengambil kewenangan Kementerian ATR/BPN dalam penyediaan tanah objek reforma agraria dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan penertiban tanah terlantar. Selain itu, dalam menjalankan tugas dan fungsinya, rencana penggunaan tanah dari Badan Bank Tanah mesti

sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Ini untuk mencegah kerusakan lingkungan dan mengurangi tumpang tindih aturan

Terbentuknya bank tanah merupakan amanat dari Undang-Undang (UU) 11/2020 tentang Cipta Kerja. "Bank Tanah diberikan kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria," bunyi Pasal 2 ayat (2) aturan tersebut.

Bank Tanah sendiri akan bertanggung jawab secara langsung kepada presiden melalui Komite Bank Tanah. Komite ini mengemban tugas untuk menetapkan kebijakan strategis Bank Tanah. Menteri ATR/Kepala BPN ditetapkan sebagai ketua merangkap anggota Komite Bank Tanah. Komite ini diisi oleh Menteri Keuangan dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Dalam kepentingan umum, Bank Tanah mendapatkan mandat untuk mendukung ketersediaan tanah untuk berbagai pembangunan infrastruktur yang tersebar di seluruh pelosok. Mulai dari pembangunan jalan, bendungan, bandara, pelabuhan, infrastruktur minyak dan gas, rumah sakit, kantor pemerintahan, sekolah, hingga pasar maupun lapangan parkir.

Selain itu, Bank Tanah juga mendukung jaminan ketersediaan tanah untuk kepentingan sosial seperti kepentingan pendidikan, ibadah, olahraga, budaya, konservasi dan penghijauan. Khusus reforma agraria, Bank Tanah juga perlu menjamin ketersediaan tanah untuk redistribusi tanah. Setidaknya, 30% tanah negara yang diperuntukkan kepada Bank Tanah akan dipergunakan untuk reforma agraria.

#### **Sumber berita:**

1. <https://tv.kontan.co.id/video/V0B83rj2rZc>, Senin, 10 Mei 2021.
2. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20210517104007-4-245868/akhirnya-jokowi-rilis-bank-tanah-simak-deretan-faktanya>, Senin, 17 Mei 2021.

#### **Catatan:**

PP Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah menyatakan bahwa:

1. Sumber kekayaan Bank Tanah dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja negara (APBN), pendapatan sendiri, penyertaan modal negara, dan/atau sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 27).
2. Pendapatan sendiri merupakan pendapatan yang diperoleh dari kerja sama usaha, kerja sama pemanfaatan tanah, dan pendapatan lainnya yang sah, yang berupa:
  - a. Hasil pemanfaatan aset;

- b. Hasil sewa, sewa beli dan jasa lainnya;
- c. Hasil dari penjualan aset;
- d. Hasil kerja sama pengembangan usaha dengan pihak lain;
- e. Hasil dari perolehan hibah dan tukar menukar;
- f. Hasil dari pengelolaan;
- g. Hasil pelepasan aset;
- h. Hasil dari imbal hasil surat berharga yang diterbitkan Negara Republik Indonesia;
- i. Hasil bunga dan/atau imbalan bank;
- j. Hasil usaha; dan/atau
- k. Hasil lainnya yang sah yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pelaksana. Pendapatan sendiri tersebut digunakan langsung untuk keberlangsungan operasionalisasi dan pengembangan Bank Tanah.

(Pasal 30)

3. Untuk melaksanakan tugas, fungsi, dan kewenangannya, Bank Tanah diberikan modal sebesar Rp2.500.000.000.000,00 (dua triliun lima ratus miliar rupiah). Modal tersebut dapat diberikan dalam bentuk kas, tanah, gudang dan bangunan, peralatan dan mesin, dan/atau aset tetap lainnya (Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2)).
4. Penyusunan laporan keuangan Bank Tanah berpedoman pada standar akuntansi keuangan. Audit terhadap pelaporan dan pertanggungjawaban keuangan penyelenggaraan Bank Tanah dilaksanakan oleh akuntan publik yang terdaftar pada Badan Pemeriksa Keuangan. Akuntan publik yang melakukan audit terhadap Bank Tanah dipilih oleh Dewan Pengawas atas usulan kepala Badan Pelaksana (Pasal 46 dan Pasal 47).

---

<sup>i</sup> Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. (Pasal 1 angka 3 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah)

<sup>ii</sup> Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. (Pasal 35 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

<sup>iii</sup> Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun. (Pasal 28 jo Pasal 29 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

<sup>iv</sup> Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan Undang-undang ini. Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dan diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. (Pasal 41 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)