



**LAPORAN KUNJUNGAN KERJA KOMISI II DPR – RI  
DALAM RANGKA RUU PERTANAHAN KE PROVINSI JAWA TENGAH  
PADA MASA PERSIDANGAN II TAHUN SIDANG 2017 – 2018  
TANGGAL 26 NOVEMBER 2017**

---

I

I

II

I

I

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT**

**REPUBLIK INDONESIA**

**JAKARTA**

**LAPORAN KUNJUNGAN KERJA KOMISI II DPR – RI**  
**KE PROVINSI JAWA TENGAH**  
**PADA MASA PERSIDANGAN II TAHUN SIDANG 2017 – 2018**  
**TANGGAL 26 NOVEMBER 2017**

.....

**I. PENDAHULUAN**

**A. DASAR KUNJUNGAN KERJA**

Surat Presiden Republik Indonesia No. R-33/Pres/05/2016 tanggal 20 Mei 2016 telah menugaskan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN RI, Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Kementerian Pekerjaan Umum dan Pekerjaan Rakyat, untuk membahas RUU tentang Pertanahan bersama-sama dengan Komisi II DPR RI. Sebagai tindak lanjut dari Surat Presiden tersebut, Komisi II DPR RI melakukan Pembicaraan Tingkat I pada Rapat Kerja tanggal 22 November 2017 dengan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Dengan agenda Rapat Kerja penyerahan Daftar Inventarisasi Masalah (DIM) RUU Pertanahan dari pemerintah kepada DPR RI dan pembentukan Panja Pertanahan Komisi II DPR RI yang ditugaskan untuk membahas RUU Pertanahan.

Setelah diterimanya DIM RUU Pertanahan dari Pemerintah, maka Komisi II DPR RI memandang perlu untuk mendapatkan masukan dari Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dan Kantor Pertanahan se-Provinsi Jawa Tengah sebagai salah satu stake holder RUU Pertanahan ini nantinya. Berkaitan dengan hal tersebut, Komisi II DPR RI melakukan kunjungan kerja ke Provinsi Jawa Tengah khususnya ke Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah.

Pada kunjungan kerja kali ini, selain ke Provinsi Jawa Tengah, Komisi II DPR RI juga melakukan kunjungan ke Provinsi Jawa Timur dan Provinsi Sumatera Selatan. Kunjungan kerja ini dimaksudkan untuk mengkaji dan mendapatkan masukan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 96 UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

UUPA sebagai undang-undang pokok tidak mengatur secara rinci tentang obyek pengaturannya, termasuk tanah yang menjadi obyek utama yang diatur UUPA. Oleh karena itu, diperlukan undang-undang yang akan melengkapi atau merinci aturan-aturan pokok tentang pertanahan yang ada di UUPA. RUU Pertanahan ini dimaksudkan untuk melengkapi kekurangan aturan yang terdapat di dalam UUPA dan berfungsi sebagai peraturan pelaksana dari UUPA yang khusus mengatur tentang pertanahan, sehingga UUPA berkedudukan sebagai *lex generalis* sedangkan RUU Pertanahan merupakan *lex specialis* yang dimaksudkan untuk mewujudkan sinkronisasi dan harmonisasi pengaturan di bidang pertanahan.

Masukan dari Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dan Kantor Pertanahan se-Provinsi Jawa Tengah sangat diperlukan dalam proses pembahasan RUU Pertanahan, oleh karena itu dalam kunjungan kerja ini perlu mengkaji dan membahas RUU Pertanahan secara lebih luas dan mendalam terkait dengan kedudukan UUPA dan RUU Pertanahan dalam Hukum Tanah Nasional, Hukum Pertanahan sebagai landasan kebijakan pertanahan dalam rangka kesejahteraan rakyat, peran BPN yang sekarang telah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang dalam melaksanakan pembangunan pertanahan, serta kedudukan RUU Pertanahan dan UU Sektorial terkait bidang pertanahan. Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan terdapat permasalahan krusial dalam RUU Pertanahan meliputi:

1. Hak menguasai negara terkait dengan hubungan negara dengan tanah, masyarakat hukum adat, dan hubungan hukum orang dengan tanah;
2. Hak atas tanah terkait dengan penetapan batas minimum dan maksimum penguasaan dan kepemilikan tanah,
3. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
4. Reforma agraria;

5. Pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, jangka waktu penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia;
6. Perolehan tanah untuk kepentingan umum dan pengalihfungsian tanah;
7. Penyelesaian sengketa diantaranya meliputi musyawarah mufakat, penyelesaian sengketa secara litigasi melalui pengadilan pertanahan, dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan;
8. Urgensi dibentuknya Pengadilan Pertanahan; dan
9. Hak penggunaan ruang di atas tanah dan ruang di bawah tanah
10. Bank tanah; yang merupakan tambahan usulan baru dari pemerintah dalam RUU Pertanahan.

Tim kunjungan Komisi II DPR RI ke Provinsi Jawa Tengah berjumlah 8 orang Anggota. Tim kunjungan kerja didampingi oleh 1 (satu) tenaga ahli dan 3 (tiga) staf dari Sekretariat Komisi II DPR RI, dan 1 (satu) reporter dari TV parlemen DPR RI.

## **B. WAKTU KUNJUNGAN KERJA**

Kunjungan kerja dilaksanakan pada tanggal 26 s/d 28 November 2017. Komisi II DPR RI telah melakukan kunjungan kerja ke Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dalam rangka melaksanakan tugas dan fungsi dewan di bidang legisllasi RUU Peranahan.

## **II. HASIL KUNJUNGAN**

### **Hasil yang diperoleh Komisi II DPR RI pada saat kunjungan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah**

- **Sambutan Kepala Kanwil Provinsi Jawa Tengah**  
pada hari rabu 20 November 2017, DIM RUU pertanahan telah diserahkan oleh Pemerintah kepada DPR. DIM merupakan tanggapan atas prakarsa DPR atas

RUU pengaturan pertanahan. Atas hal tersebut, pemerintah tetap melakukan konsolidasi antar dalam rangka pembulatan konsepsi, persamaan persepsi, dan penyempurnaan materi/substansi, baik antar K/L maupun internal kementerian ATR/BPN. RUU Pertanahan merupakan RUU pelengkap yang merinci aturan-aturan pokok dalam UUPA. Sehingga idealnya pengaturan dalam RUU Pertanahan tidak akan bertentangan, tidak akan mengganti apa yang telah digariskan/diamanatkan oleh UUPA. Terhadap draf RUU Pertanahan yang dibuat oleh DPR, dan telah diberikan tanggapan oleh pemerintah, banyak sekali hal-hal baru, atau ketentuan yang memperluas aturan dalam UUPA. Namun tetap memerlukan kajian yang mendalam atas kata per kata maupun kalimat yg dibuat, agar tidak terjadi multitafsir, dan harus disamakan persepsi atas aturan tersebut.

Berpijak pada rumusan DIM yg telah disusun oleh pemerintah, yakni DIM RUU Pertanahan versi tanggal 22 November 2017, beberapa materi/substansi yang perlu kita cermati bersama-sama diantaranya:

1. Penataan ruang. Sebagai wujud atas bersatunya tupoksi tata ruang dan pertanahan menjadi Kementerian ATR/BPN. Namun hal ini perlu ditinjau apakah sesuai dalam RUU ini, mengingat RUU ini mengenai pertanahan, bukan tata ruang. Tata ruang telah diatur tersendiri dalam UU 26/2007.
2. Ketentuan adat. UUPA sangat menghormati hak adat yang merupakan sumber utama sumber hukum agraria disamping sumber hukum lainnya. Namun perlu dicermati kembali definisi tanah ulayat, hak ulayat, serta perlakuannya terhadap desa adat (UU Desa). Perlu diingat agar aturan dalam RUU ini harus dapat menjaga tanah ulayat agar tdk tergerus jaman, tetap terjaga, tetap dihormati, kekal abadi.
3. Reforma Agraria. Sebagai perwujudan dari cita-cita pemerintah, maka materi/substansi mengenai reforma diperkaya agar dapat dilaksanakan dengan baik.
4. Bank Tanah. Sebagai solusi pemerintah atas ketersediaan tanah bagi pembangunan, maka materi bank tanah dalam RUU ini perlu diperjelas,

agak pelaksanaannya tdk multitafsir dan menimbulkan ketidak pastian hukum.

5. Hak pengelolaan menjadi hak atas tanah. Atas masukan dari pemerintah, maka apabila memang hal ini menjadi jawaban atas permasalahan yg terjadi terkait pengusahaan tanah HPL maka perlu dibuat susunan konstrukai pengaturan yang baik dan perlakuan yang benar sebagai hak atas tanah.
6. Privatisasi tupoksi pertanahan. Dalam rangka membantu pekerjaan pertanahan yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN maka usulan pemerintah terdapat beberapa profesi yaitu surveyor berlisensi, PPAT, mediator pertanahan, majelis pengawasan profesi. Namun hal ini tetap memerlukan tinjauan dan kajian apakah merupakan materi/substansi dalam UU.
7. Peradilan pertanahan. Menurut pemerintah, materi ini diusulkan untuk dihapus. Namun demikian, perlu ditinjau kembali secara mendalam, bagaimana cara/solusi yang baik untuk menyelesaikan sengketa konflik yang terjadi saat ini maupun masa yang akan datang. Perlu juga penambahan aturan mengenai “Polisi Agraria” sebagai tindakan preventif/pencegahan atas terjadinya sengketa.
8. Perlu kehati-hatian atas materi/substansi yg bersinggungan dengan aturan agraria lainnya selain tanah, misalnya kehutanan, air, sumber daya alam, minerba, agar tidak saling tumpang tindih.
9. Perlu merumuskan, memperjelas, merinci dan menyempurnakan materi/substansi mengenai aturan penggunaan ruang di atas tanah, di bawah tanah, mengingat hal ini menjadi trend pembangunan di masa depan.
10. Upaya perlindungan penindakan penegak hukum kepada pegawai Kementerian ATR/BPN dengan pembentukan PPNS. Pemerintah melalui DIM tanggapan telah mengusulkan juga pembentukan PPNS Pertanahan yang merupakan upaya perlindungan terhadap pegawai Kementerian ATR/BPN yang telah menjalankan tugasnya dari tindakan-tindakan oknum penegak hukum dalam melakukan penyidikan. Namun perlu juga dirinci bahwa semua penindakan yang akan dilakukan oleh penegak hukum harus

melalui PPNS Pertanahan agar upaya perlindungan dapat benar-benar terwujud.

11. Pemberian sanksi administrasi. Bahwa pegawai kementerian ATR/BPN melaksanakan tugasnya yang merupakan ranah tugas administrasi, yakni mendaftarkan tanah dengan bukti-bukti yang cukup. Sehingga apabila hasil pendaftaran tanah terdapat kesalahan dalam prosesnya maupun hasil, dikenakan sanksi administrasi (bukan sanksi pidana). Hal ini perlu digaris bawahi agar tidak terjadi kriminalisasi terhadap pegawai Kementerian ATR/BPN.

- **Laporan tentang Reforma Agraria di Provinsi Jawa Tengah**

- a. Jumlah Bidang Tanah di Provinsi Jawa Tengah

- 1) Jumlah bidang tanah : 21.349.486 bidang
- 2) Jumlah tanah terdaftar : 10.105.340 bidang (47%)
- 3) Jumlah tanah belum terdaftar : 11.244.340 bidang (53%)

- b. Kegiatan Legalisasi Aset melalui Proyek Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

- 1) Pada tahun 2017, program PTSL di Provinsi Jawa Tengah sejumlah 630.213 bidang. Jumlah sertifikat yang telah selesai sampai dengan 27 November 2017 sebanyak 542.890 sertifikat (82.36%).
- 2) Telah dilaksanakan penyerahan sertifikat oleh Presiden RI sebanyak 8 kali di Kabupaten Boyolali, Kota Surakarta, Kabupaten Cilacap, Kabupaten Banyumas, Kabupaten Magelang, Kota Salatiga, Kota Semarang, dan Kabupaten Sragen.
- 3) Provinsi Jawa Tengah diberikan target oleh presiden terdaftar tanah seluruhnya pada tahun 2023.

- c. Nilai Hak Tanggungan (HT)

| Hak Tanggungan 2016 |                           | Hak Tanggungan 2017 |                           |
|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| 104.781 bidang      | Rp.<br>42.082.300.635.721 | 142.890 bidang      | Rp.<br>62.354.193.875.038 |

d. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

| BPHTB Tahun 2016    | BPHTB Tahun 2017    |
|---------------------|---------------------|
| Rp. 597.440.274.481 | Rp. 929.859.884.813 |

e. Pengadaan Tanah

➤ Pengadaan Tanah Tol

| No. | Ruas Jalan          | Target |            | Realisasi |        |            |        |
|-----|---------------------|--------|------------|-----------|--------|------------|--------|
|     |                     | Bidang | Luas (m2)  | Bidang    | %      | Luas (m2)  | %      |
| 1.  | Tol Brebes-Semarang | 18.494 | 14.792.670 | 18.235    | 98.60% | 14.400.796 | 97.35% |
| 2.  | Tol Semarang-Solo   | 7.577  | 6.444.625  | 7.577     | 99.70% | 6.410.355  | 99.47% |
| 3.  | Tol Solo-Mantingan  | 5.985  | 4.261.688  | 5.951     | 99.43% | 4.206.278  | 98.70% |
|     | Jumlah              | 32.056 | 25.498.983 | 31.743    | 99.02% | 25.017.429 | 98.11% |

➤ Pengadaan Tanah PLN

| No. | Lokasi Kab/Kota           | Target |        |           | Realisasi |        |        |        |           |        |
|-----|---------------------------|--------|--------|-----------|-----------|--------|--------|--------|-----------|--------|
|     |                           | Tower  | Bidang | Luas (m2) | Tower     | %      | Bidang | %      | Luas (m2) | %      |
| 1.  | Tanjungjati-Pedan-Ungaran | 290    | 790    | 263.941   | 181       | 62.41% | 658    | 83.29% | 212.678   | 80.58% |
| 2.  | Ungaran-Mandirancan       | 461    | 1.273  | 413.268   | 361       | 78.31% | 1.144  | 89.87% | 341.017   | 82.52% |
|     |                           | 751    | 2.063  | 677.209   | 542       | 72.00% | 1.802  | 87.00% | 553.695   | 82.00% |

- **Saran/Masukan dari Kepala Kantor Pertanahan se-Provinsi Jawa Tengah**

- 1) Aparat BPN harus diposisikan sebagai administrator, sehingga terhadap kesalahan-kesalahan yang terjadi dalam penyelenggaraan pertanahan merupakan kesalahan administrasi dan tidak dapat dikategorikan sebagai tindak pidana. Lembaga administrator hanya dapat disentuh hukum tata usaha negara.
- 2) Terkait alih fungsi lahan, peraturan tentang lahan dan pangan yang berkelanjutan sulit untuk diimplementasikan. Contohnya pada lahan yang telah ditetapkan menjadi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) tidak boleh berubah. Namun tetap terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan. Dalam hal alih fungsi lahan ini bank tanah harus berfungsi. Seharusnya pemerintah bertanggungjawab pada intensifikasi/objek yang tidak bisa berubah, akan tetapi LP2B tidak bisa dilaksanakan selama pemerintah tidak punya tanggungjawab yang jelas terhadap objek yang dipetakan sebagai LP2B.
- 3) Dalam DIM RUU Pertanahan Pemerintah pasal 1 nomor 5 kata “sekedar” dihapuskan.
- 4) RUU Pertanahan harus disinkronisasikan dengan undang-undang seperti UU Tata Ruang, UU Pertambangan, UU Perairan, UU Kehutanan, dan undang-undang lainnya.
- 5) Undang-Undang Pokok Agraria harus dijadikan dasar dan acuan bagi seluruh sektor undang-undang yang berkaitan dengan agraria seperti UU Pertambangan, UU Kehutanan, dan undang-undang lainnya.
- 6) Pengertian masyarakat hukum adat harus lebih diperjelas.
- 7) Hak Pengelolaan Lahan (HPL) menjadi hak atas tanah dan masyarakat hukum adat dapat diberikan HPL, oleh karena itu masyarakat hukum adat harus dilembagakan/dibentuk badan hukum karena yang bisa diberikan HPL hanya orang atau badan hukum.
- 8) Bagi masyarakat yang membangun rumah di atas sungai tetap saja tiang pancangnya berada di atas tanah. Berikan hak kepada masyarakat tersebut misalnya berupa hak pakai atau Hak Guna Bangunan (HGB),

termasuk hak di bawah tanah (ruang di bawah tanah) dan hak di atas tanah (ruang di atas tanah).

- 9) Dalam DIM RUU Pertanahan No. 78 terkait penambahan substansi mengenai tanah negara di pasal 7, pengertian tanah negara perlu diperjelas agar tidak terjadi multi tafsir. Pasal 7 huruf b angka 3 yaitu Barang Milik Negara/Daerah/Desa, kata “milik” sering membingungkan, sehingga usulan menjadi: “merupakan aset kekayaan milik negara/daerah terhadap yang telah dan atau belum dilengkapi sesuatu hak.”
- 10) Dalam DIM RUU Pertanahan No. 87 terkait penambahan substansi baru yang mengatur mengenai tanah yang dapat diberikan hak pengelolaan perlu diperjelas dikaitkan dengan tanah ulayat.
- 11) Dalam DIM RUU Pertanahan No. 95 penambahan pasal 42 ayat (3) dan ayat (4) terkait HPL perlu diperhatikan hak atas tanah mana yang harus dialihkan melalui tata cara pelepasan aset sesuai dengan UU BUMN dan mana pula yang dialihkan melalui persetujuan pemegang hak pengelolaan artinya cukup ke struktur organisasi badan pengelolaannya sendiri. Usul: dalam pasal 42 ayat (3) kata “akan dialihkan atau” dihapus dan ditambahkan 1 ayat yaitu “Dalam hal HPL akan dialihkan atau dilepaskan kepada pihak ke 3 pelaksanaan tata cara pelepasannya sesuai dengan UU No 1 tahun 2004 atau UU BUMN atau mengenai BUMD kecuali hak milik untuk perumahan.”
- 12) Terhadap tanah-tanah yang disengketakan, pemerintah daerah dapat memanfaatkannya untuk kepentingan publik. Tanah yang disengketakan dapat dimanfaatkan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) atau lapangan parkir atau apapun yang bermanfaat dan, sehingga tidak menjadi nilainya sehingga tanah tidak terlantar.
- 13) Jumlah juru ukur perlu ditambah, mengingat 2025 jika tidak segera ditangani maka Indonesia akan mengalami krisis juru ukur.
- 14) Pihak yang mendapatkan HPL hanya pihak yang memiliki tugas dan fungsi sebagai pengelola pertanahan.

- 15) Berikan kewenangan untuk mengawasi kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dalam pelayanan pendaftaran tanah PPAT tidak semena-mena menentukan tarif pendaftaran tanah.
  - 16) Terkait kasus sengketa pertanahan yang terjadi, perlu ditetapkan batas waktu penyelesaian sengketa pertanahan misalnya dalam jangka waktu 5 tahun.
  - 17) Terkait pengadaan tanah, terdapat masyarakat yang menolak melakukan pendataan tanah. Solusinya dengan menggunakan UU Tata Ruang dengan diterbitkannya penetapan lokasi sehingga dapat dilakukan pengadaan tanah.
  - 18) Pembentukan peradilan pertanahan, merupakan kebutuhan mendesak namun di satu sisi hakim harus memiliki pengetahuan mendalam tentang pertanahan seperti hakim perpajakan.
  - 19) Substansi sengketa pertanahan, perlu ada pembatasan atau kriteria pengaturan klaim yang tidak ada batasnya contoh: HGU dll. Hal ini sekaligus untuk memberi efek jera terhadap mafia pertanahan.
  - 20) Perlu tambahan anggaran terkait kegiatan PTSL mengingat target pelaksanaan PTSL yang sangat besar namun memiliki anggaran yang sedikit.
  - 21) Perlu tambahan anggaran sarana prasarana untuk pembangunan gedung arsip PTSL.
  - 22) Perlu dilakukan pembatasan terhadap pemilikan bidang tanah yang bisa digugat.
  - 23) Perlu dibuka kembali ikatan dinas Sekolah Tinggi Pemerintahan Dalam Negeri (STPDN).
- Catatan:  
Komisi II DPR RI akan datang kembali ke Provinsi Jawa Tengah dalam bentuk Panja Pertanahan untuk melakukan pembahasan lebih lanjut terkait RUU Pertanahan dengan Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah beserta Kantor Pertanahan se-Provinsi Jawa Tengah.

### **III. PENUTUP**

Demikian laporan hasil kunjungan kerja Komisi II DPR RI di Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 26 sampai dengan 28 November 2017. Semoga dapat ditindaklanjuti dan bermanfaat bagi semua pihak. Kepada semua pihak yang membantu terselenggaranya kunjungan spesifik ini, kami ucapkan terima kasih.