

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Disusun dan Diajukan Oleh

MUH. FAISAL AL MUSAWWIR

Nomor Stambuk : 105640202114



**PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

2019

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTAENG**

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Ilmu Pemerintahan



Disusun dan Diajukan Oleh

MUH. FAISAL AL MUSAWWIR

Nomor Stambuk : 10564 02021 14

**PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

2019

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Nama Mahasiswa : MUH. FAISAL AL MUSAWWIR

Nomor Stambuk : 10564020 21 14

Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar

Menyetujui :

Pembimbing I

Abd. Kadir Adys SH., M.M

Pembimbing II

Ahmad Harakan, S.IP., M.H.I

Mengetahui :

Dekan

Fisipol Unismuh Makassar



Dr. H. Ihyani Malik, S.Sos, M.Si

NBM. 730 727

Ketua Jurusan

Ilmu Pemerintahan



Dr. Nuryanti Mustari, S.IP, M.Si

NBM. 1031 102

PENERIMAAN TIM

Telah diterima oleh TIM penguji Skripsi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar, berdasarkan Surat Keputusan/undangan menguji ujian skripsi Dekan Fisipol Universitas Muhammadiyah Makassar dengan Nomor: 0049/FSP/A.3-VIII/VIII/40/2019, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S.1) dalam Program Studi Ilmu Pemerintahan di Universitas Muhammadiyah Makassar pada hari Sabtu tanggal 31 Agustus 2019.

TIM PENILAI

Ketua

Sekretaris


Dr. Hj. Ihyani Malik, S.Sos., M.Si


Dr. Burhanuddin, S.Sos., M.Si

1. Drs. Alimuddin Said, M.Pd (Ketua)

2. Abdul Kadir Adys, SH., MM

3. Dr. Amir Muhiddin, M.Si

4. Dr. Nuryanti Mustari, S.IP., M.Si

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Muh. Faisal Al Musawwir

Nomor Stambuk : 105640202114

Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Menyatakan bahwa benar karya ilmiah ini adalah karya tulisan saya sendiri tanpa bantuan orang lain atau telah ditulis/dipublikasikan orang lain atau melakukan plagiat. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai aturan yang berlaku, sekalipun itu pencabutan gelar akademik.

Makassar, 05 September 2019

Yang bertanda tangan

Muh. Faisal Al Musawwir

ABSTRAK

MUH. FAISAL AL MUSAWWIR. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng (dibimbing oleh Abd.Kadir Adys dan Ahmad Harakan).

Jenis penelitian adalah kualitatif. Penelitian menggunakan Tipe fenomenologi Teknik pengumpulan data menggunakan instrumen berupa wawancara, observasi dan dokumen. Sementara informan dalam penelitian ini adalah pemerintah dan masyarakat yang menggunakan teknik *purposive sampling*.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di kantor pertanahan kabupaten bantaeng adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah disatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran. (1) persiapan terdapat (a) sosialisai yang terkait dalam ptsl bahwa dari pihak masyarakat yang tidak sepaham dengan apa yang telah disosialisasikan dari pemerintah dalam program pendaftaran tanah yang ingin disertifikatkan di desa yang tidak efektif. (b) penetapan lokasi yang terkait dengan proses pelaksanaannya yang memerlukan beberapa bentuk persyaratan dan kriteria-kriteria dalam penetapan lokasi yang akan dikerjakan dalam pengadaan ptsl ini dilaksanakan dengan baik. (c) pelatihan yang terkait dalam mempersiapkan proses kelancaran pelaksanaan tugas ptsl bekerja sama dengan panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis (dokumen) yang berjalan dengan lancar dan tepat pada waktunya. (2) penyuluhan yang dilakukan dalam beberapa tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan dokumen yang perlu disiapkan untuk dapat dilaksanakan dengan cepat guna proses penerbitan sertipikat tanah. (3) pengumpulan data yaitu dalam mengumpulkan data-data yuridis dari pihak masyarakat mengenai kepemilikan tanah untuk dijadikan dasar agar dapat diberikan sertifikat pada program kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap kedepannya.

Kata Kunci : *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Segala puji dan syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan taufik serta hidayat-Nya kepada kita semua, Sholawat serta salam dan taslim semoga senantiasa dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat serta pengikutnya. Berkat rahmat dan hidayahnya Allah SWT peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “*Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng*”.

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar sarjana Ilmu Pemerintahan pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.

Skripsi ini sangatlah jauh dari kesempurnaan tanpa adanya bantuan dorongan serta doa dari berbagai pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat Ayahanda **Abdul Kadir Adys, SH, MM** selaku pembimbing I dan, Ayahanda **Ahmad Harakan, S.IP., M.H.I** selaku pembimbing II yang senantiasa meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan yang begitu berharga, baik secara teknis maupun konseptual dari awal persiapan penelitian hingga selesainya penyusunan skripsi ini.

Secara khusus penulis sampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua tercinta dan terkasih Ayahanda **H. ARIFUDDIN HS, SE** dan Ibunda **MANTANG** yang sangat berjasa dan senantiasa membesarkan,

merawat memberikan pendidikan sampai pada jenjang saat ini, yang tidak pernah bosan mendoakan, menyemangati dan memotivasi serta bantuan moral maupun materil, dan tak lupa kasih sayang yang tak hentinya beliau berikan kepada saya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.

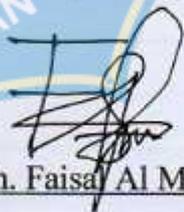
Tak lupa penulis hanturkan kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar Dr. H. Abd. Rahman Rahim, SE., MM
2. Ibu Dr. Hj. Ihyani Malik., S.Sos, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.
3. Ibu Dr. Nuryanti Mustari., S.IP. M.Si selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.
4. Bapak Andi Luhur Prianto, S.IP.,M.Si selaku Dosen Penasehat Akademik selama perkuliahan semester awal hingga akhir.
5. Bapak dan Ibu Dosen Ilmu Pemerintahan yang telah menyumbangkan ilmunya kepada penulis selama mengenyam pendidikan di bangku perkuliahan dan seluruh jajaran Staff Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar yang telah banyak membantu penulis persoalan administratif.
6. Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng dan seluruh staff yang telah meluangkan waktunya memberikan informasi dan data selama penelitian.

7. Para informan dalam penelitian ini, terima kasih atas partisipasinya dalam penulisan skripsi ini.
8. Teman-teman Jurusan Ilmu Pemerintahan angkatan 2014 terkhusus Kelas IP.D sebagai teman seperjuangan yang telah banyak memberi saran, dukungan dan motivasi kepada penulis.

Dan seluruh rekan serta pihak yang penulis tidak sebutkan namanya satu persatu, penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga atas bantuan dan doanya akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa skripsi ini sangatlah jauh dari kesempurnaan karna kesempurnaan itu hanya Allah SWT. Dan oleh itu saran, kritik serta umpan balik, diharapkan agar skripsi ini mendekati kesempurnaan. Semoga segala bantuan pihak, petunjuk dorongan dan pengorbanan yang telah diberikan memungkinkan terselesainya skripsi ini bernilai ibadah dan memperoleh imbalan yang berlipat ganda di sisi Allah SWT. Aamiin

Makassar, 26 Agustus 2019



Muh. Faisal Al Musawwir

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Penerimaan Tim	iii
Halaman Pernyataan Keaslian Karya Ilmiah	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel	xi
BAB 1 : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penulisan	8
D. Manfaat Penulisan	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian, Konsep dan Teori	10
2.1 Konsep Pengertian Pendaftaran Tanah	10
2.2 Asas Hukum Pendaftaran Tanah	15
2.3 Asas-asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	15
2.4 Tujuan Pendaftaran Tanah	16
2.5 Manfaat Pendaftaran Tanah	17
2.6 Objek Pendaftaran Tanah	18
2.7 Sistem Pendaftaran Tanah	19
2.8 Teori Manajemen Pemerintahan	21
2.9 Fungsi – Fungsi Tahap Perencanaan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	26

2.10 Penyelesaian Sengketa dalam Kepemilikan Tanah	29
3.0 Kerangka Fikir	29
B. Fokus Penelitian	30
C. Deskripsi Fokus Penelitian	31

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian	32
B. Jenis dan Tipe Penelitian	32
C. Sumber Data	33
D. Teknik Pengumpulan Data	34
E. Informan Penelitian	34
F. Teknik Analisis Data	35
G. Pengabsahan Data	36

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Wilayah Penelitian Kabupaten Bantaeng	
1. Sejarah Singkat Kabupaten Bantaeng	39
2. Kondisi Geografis	42
3. Wilayah Administrasi Kabupaten Bantaeng	43
4. Profil Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng	45
5. Tugas dan Fungsi BPN Kabupaten Bantaeng	45
6. Visi dan Misi BPN Kabupaten Bantaeng	46
7. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng	48
8. Wilayah Kerja	56
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng	57

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	76
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	81



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar 1945, telah menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machstaat*). Demikian pula soal tanah, Pemerintah berkewajiban memberikan kepastian Hukum terhadap status tanah yang di kuasai masyarakat atau badan usaha.

Negara Indonesia telah menjamin hak rakyatnya. Sebagai negara yang demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, serta menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia dan menjamin segala warga Negara bersamaan kedudukannya di dalam Hukum dan Pemerintahannya dengan tidak terkecuali.

Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat atau pun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan Negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Demikian pula mengenai lahan, Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam Pasal 19 menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (SAHPRADA, 2018).

Pendaftaran tersebut meliputi:

- a) Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan Peralihan hak-hak tersebut
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata Hukum Keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah Hak Milik jelas bukan tanah Negara dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Begitu pun siapa-siapa saja yang boleh menguasai atau memilikinya serta peruntukan penggunaannya mempunyai kriteria - kriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.

Tujuan pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari suatu tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan tujuan dan kegunaan pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Atas dasar ketentuan di atas, perlu adanya tindakan pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih ada yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendataan tanah. Pemegang hak atau tanah berhak mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kabupaten Bantaeng, Bahwa Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Bahwa untuk percepatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA perlu dilaksanakan pendaftaran tanah pertama kali secara masa melalui Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan salah satu Program Prioritas Nasional sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas, di dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional disebutkan bahwa Hubungan Hukum Keagrariaan mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas diperlukan Petunjuk Teknis tentang Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis. Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dan perlu mendapat perhatian secara serius dan seksama dalam rangka pengumpulan data dan menentukan status atau kepemilikan dan penguasaan atas sebidang tanah.

Hal ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- d. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun 2017 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Perundang-Undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan beralihnya hak, maka hal ini harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk atau yang berwenang yaitu PPAT. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng merupakan salah satu Kantor Pertanahan di Provinsi Sulawesi Selatan yang melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng tahun 2018 ini telah menghasilkan 1.300 sertifikat tanah. Diharapkan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis pada tahun selanjutnya tahun 2018 ini dapat terwujud dengan lengkap, Penelitian mengenai pendaftaran tanah pertama kali sangat penting, terutama pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis karena pendaftaran tanah ini telah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada ayat (1) angka 10 juncto Pasal 28 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sedangkan belum lama ini telah diundangkan pada tanggal 9 November 2016 Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Lebih khususnya Kabupaten Bantaeng menjadi daerah yang diketahui masih banyak tanah-tanah yang belum di daftarkan, oleh sebab itu maka dengan Peraturan Menteri ini tanah tersebut dapat di daftarkan segera. (Database BPN Bantaeng, 2018)

Khususnya di Kabupaten Bantaeng adalah salah satu Kabupaten yang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Fakta ini tentunya membuat Kabupaten Bantaeng menjadi pusat perhatian kaum urban dan masyarakat Kabupaten Bantaeng dalam upaya memenuhi kebutuhan ekonominya. Dengan

menjadi Kabupaten urbanisasi kebutuhan tanah menjadi semakin meningkat dan hal ini membuat Kabupaten Bantaeng tidak terlepas dari permasalahan tanah. Bukan hanya itu saja, bahkan pembangunan proyek-proyek infrastruktur skala besar, politik juga mengakibatkan semakin banyak permasalahan tanah maka dibutuhkan pelaksanaan pendaftaran tanah (Manurung, 2017).

Pelaksanaan Pendaftaran tanah sangat penting dan perlu mendapat perhatian secara serius dalam rangka pengumpulan data dan menentukan status atau pemilikan dan penguasaan atas sebidang tanah. Dengan melihat fenomena tersebut maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan mengangkat judul : *“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng).”*

B. Rumusan Masalah

Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ?

C. Tujuan Penelitian

Mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat membantu penulis dalam memahami perbedaan-perbedaan yang terjadi antara konsep/teori dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan untuk perencanaan, pelaksanaan, pengambilan keputusan dan evaluasi kinerja dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di waktu yang akan datang.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian, Konsep dan Teori

2.1 Konsep Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “*Cadastre*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata “*Cadastre*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*) (A.P. Parlindungan, 2010).

Pendaftaran tanah menentukan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap. Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap termasuk dalam hukum pertanahan dan bukan bagian dari Hukum Agraria. Hal ini dapat disimpulkan dari definisi Hukum Pertanahan menurut Herman Soesangobeng yaitu (Herman Soesangobeng, 2012).

Kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai dan untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.

Pendaftaran tanah menurut *Pasal 19 ayat (2) UUPA* (Undang-undang Pokok Agraria) meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan *Pasal 19 ayat (2)* UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) dilengkapi oleh *Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997* yaitu sebagai berikut :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan,

berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.

Sebutan pendaftaran tanah atau (*land registration*) yang artinya menimbulkan kesan, bahwa objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata (*kadaster*) yang menunjuk kepada kegiatan bidang fisik tersebut, berasal dari istilah latin (*capitastrum*) yang merupakan daftar berisikan data mengenai tanah. (Boedi Harsono, 2008).

Menurut Boedi Harsono (2008), yang menambahkan sebuah tiga indikator yang diperlukan dalam mengukur pendaftaran tanah yaitu Persiapan dilakukan pada Bulan Kesatu (B.1). yang meliputi :

1. Persiapan

a. Sosialisasi

Seluruh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media. Pelaksanaan Sosialisasi ini dijalankan secara baik dengan tidak menghilangkan atau melewatkan prosedur yang ada, sehingga proses pelaksanaannya berjalan dengan baik dan mampu

diterima oleh pihak Kantor Pertanahan itu sendiri maupun terhadap masyarakat.

b. Penetapan Lokasi

Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal Panitia, dan satgas. Dalam proses pelaksanaannya yang memerlukan beberapa bentuk persyaratan dan kriteria-kriteria dalam penetapan lokasi yang akan dikerjakan dalam pengadaan PTSL ini dilaksanakan dengan baik. Jumlah penentuan lokasi PTSL ini ditentukan oleh pihak Kantor Pertanahan.

Apabila volume bidang pada desa/kelurahan yang ditetapkan lebih kecil dari kapasitas jumlah bidang tanah yang dapat dikerjakan oleh panitia, maka panitia tersebut dapat mengerjakan pada beberapa desa/kelurahan. Satgas yang membantu panitia sebagaimana disebutkan pada angka 2 dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan dan Lokasi yang sudah disiapkan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Jika lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa, upayakan agar desa yang menjadi obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap letaknya berdekatan. Dan juga diperlukan Kepala Kantor dapat melakukan perubahan lokasi yang sudah ditetapkan dan melaporkan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi.

c. Pelatihan

Pelatihan dalam mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan

pelatihan teknis “Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis”, bagi Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

2. Penyuluhan

Dalam hal ini program tersebut yang dilakukan beberapa tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan dokumen yang perlu disiapkan diantaranya, jadwal pengumpulan data yuridis, Klaster hasil akhir dengan ajudikasi percepatan yang terkait dengan dengan penyuluhan.

3. Pengumpulan Data

Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan dari pihak masyarakat mengenai kepemilikan tanah untuk dijadikan dasar agar dapat diberikan sertifikat pada program kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pengumpulan / inventarisasi data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dan Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir-formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2.2 Asas Hukum Pendaftaran Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, Pendaftaran Tanah mengenal 2 (dua) macam asas yaitu (Urip Santoso, 2011).

a. Asas *Specialiteit* (Asas Spesialitas)

Asas *Specialiteit* memberikan data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasnya dan luas bidang tanahnya.

b. Asas *Openbaarheid* (asas Publisitas)

Asas *Openbaarheid* memberikan data yuridis mengenai orang-orang yang menjadi pemegang hak, apa nama hak atas tanah serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.

Asas spesialitas dan asas publisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data baik fisik maupun yuridis atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan.

2.3 Asas-asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka (Boedi Harsono, 2008).

- a. Asas Sederhana, adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kapastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.
- d. Asas muktahir artinya data-data yang ada di dalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan di lapangan.
- e. Asas terbuka, artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.

2.4 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*). Pasal 19 ayat (1) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menentukan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin

kepastian hukum. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) diatas menginstruksikan kepada pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat (*rechtskadaster*), artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Hal ini kemudian ditegaskan lagi dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.5 Manfaat Pendaftaran Tanah

Dengan pendaftaran tanah akan diperoleh manfaat-manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur. Menurut Urip Santoso, 2011 Manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut :

- a. Bagi pemegang hak :
 - 1) Memberikan rasa aman
 - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
 - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.

- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
 - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
 - 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Bagi Pemerintah :
- 1) Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas - batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
- c. Bagi calon pembeli atau kreditur : Bagi calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

2.6 Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, Objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Dari objek-objek pendaftaran tanah tersebut diatas, yang wajib dilakukan pendaftaran meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan. Objek pendaftaran tanah dalam *Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997* tersebut dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya kecuali tanah negara yang tidak perlu diterbitkan sertifikat.

2.7 Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran mana yang digunakan dalam pendaftaran tanah menentukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti-bukti haknya (Boedi Harsono, 2008).

Dalam sistem pendaftaran akta, yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) adalah akta. Dalam sistem pendaftaran akta, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersikap pasif. Iya tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang di daftar (Boedi Harsono, 2008). Sistem pendaftaran akta melakukan pendaftaran terhadap dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian (Urip Santoso, 2011).

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya

yang di daftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya (Boedi Harsono, 2008). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar (Urip Santoso, 2011).

Sebelum berlakunya UUPA, (Undang-undang Pokok Agraria) Indonesia menganut sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834-27. Akta atau surat perjanjian peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan *Overschrijvings Ambtenaar* yang merupakan pejabat pendaftaran tanah pada masa itu. Sebagai hasil dari pendaftaran tersebut, kepada penerima hak diberikan *grosse akta* sebagai bukti terjadinya peralihan hak tersebut.

Setelah berlakunya UUPA (Undang-undang Pokok Agraria), Indonesia menganut sistem pendaftaran Hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran ini digunakan karena peralihan hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan hukum adat adalah bersifat nyata, terang dan tunai (*kontant, concreet, belevend enparticiparend denken*) yaitu (Urip Santoso, 2011) :

- a. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).
- b. Riil/Nyata, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut,

misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

- c. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut harusnya dilakukan dihadapan Kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan yang dilakukan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

2.8 Teori Manajemen pemerintahan

a. Manajemen

Secara etimologi, manajemen berasal dari bahasa Inggris yaitu *management* yang berasal dari kata kerja *to manage* berarti kontrol. Dalam bahasa Indonesia manajemen dapat diartikan: mengendalikan, menangani, atau mengelola. Menurut Ndraha dalam bukunya *Kybernology* (Ilmu Pemerintahan Baru) I disebutkan bahwa istilah manajemen datang dari bahasa Inggris *management*. Istilah ini terbentuk dari akar kata *manus*, tangan, yang berkaitan dengan kata *menagerie* yang berarti beternak. *Menagerie* juga berarti sekumpulan binatang liar yang dikendalikan di dalam pagar. Kata *manus* berkaitan dengan kata *manage* yang berasal dari bahasa Latin *mansionaticum* yang berarti pengelolaan rumah besar. Manajemen mempelajari bagaimana menciptakan *effectiveness* usaha (*doing right things*) secara *efficient* (*doing things right*) dan produktif, melalui fungsi dan siklus tertentu, dalam rangka mencapai tujuan organisasional yang telah ditetapkan (Ndraha, 2011).

Fungsi manajemen adalah elemen-elemen dasar yang akan selalu ada dan melekat di dalam proses manajemen yang akan dijadikan acuan oleh manajer dalam melaksanakan kegiatan untuk mencapai tujuan.

Menurut G.R. Terry dalam bukunya Prinsip-Prinsip Manajemen mengenai fungsi-fungsi manajemen :

1. Fungsi Perencanaan (*Planning*)

Planning ialah menetapkan pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh kelompok untuk mencapai tujuan yang digariskan, *planning* mencakup kegiatan pengambilan keputusan, karena termasuk pemilihan alternatif-alternatif keputusan.

2. Fungsi Pengorganisasian (*Organizing*)

dibutuhkan untuk mencapai tujuan ke dalam kelompok-kelompok, (b) membagi tugas kepada seorang manajer untuk mengadakan pengelompokan tersebut dan (c) menetapkan wewenang di antara kelompok atau unit-unit organisasi.

3. Fungsi Penggerakan (*Actuating*)

Actuating mencakup kegiatan yang dilakukan oleh seorang manajer untuk mengawali dan melanjutkan kegiatan yang ditetapkan oleh unsur perencanaan dan pengorganisasian agar tujuan-tujuan dapat tercapai.

4. Fungsi Pengawasan (*Controlling*)

Controlling mencakup kelanjutan tugas untuk melihat apakah kegiatan-kegiatan dilaksanakan sesuai rencana. Pelaksanaan

kegiatan dievaluasi dan penyimpangan-penyimpangan yang tidak diinginkan diperbaiki supaya tujuan-tujuan dapat tercapai dengan baik. (Terry, 2013).

b. Pemerintah

Sebagai makhluk sosial, manusia membutuhkan manusia lain untuk bekerja sama dalam memenuhi segala kebutuhan hidupnya, termasuk keamanan, kenyamanan, keselamatan, dan kesejahteraan. Dalam bekerja sama inilah manusia membutuhkan suatu wadah tertentu tempat manusia bekerja sama. Manusia bersatu dalam suatu tatanan bermasyarakat yang biasa dikenal dengan istilah “Negara”.

Berkaitan dengan hal tersebut dalam menjalankan Negara, Salam mengemukakan :

“Untuk menjalankan sebuah negara agar dapat mencapai ketentraman, kesejahteraan, dan kesentosaan bersama diperlukan penguasa yang mengatur dan mengelola segenap sumber daya untuk mencapai tujuan suatu negara. Penguasa dalam terminologi ilmu negara, ilmu politik, ilmu administrasi biasanya dengan istilah pemerintah. Sedangkan kegiatan pemerintah dalam menjalankan kekuasaan negara disebut dengan istilah pemerintahan.” (Salam, 2007).

Kemudian tidak jauh berbeda dengan makna dari pengertian pemerintah di atas, Salam mendefinisikan pemerintah sebagai berikut:

“Pada dasarnya pemerintah adalah sekelompok orang yang diberi kekuasaan legal oleh masyarakat setempat untuk melaksanakan pengaturan atas interaksi yang terjadi dalam pergaulan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keperluan hidup sehari-hari, sehingga interaksi tersebut dapat berjalan secara harmonis.” (Salam, 2007).

Sedangkan menurut Taliziduhu Ndraha, pengertian pemerintah adalah :

“Organ yang berwenang memproses pelayanan publik dan berkewajiban memproses pelayanan civil bagi setiap orang melalui hubungan pemerintahan pada saat yang diperlukan, sesuai dengan tuntutan (harapan) yang diperinta. Dalam hubungan itu bahkan warga negara asing atau siapa saja yang pada suatu saat berada secara sah (legal) di wilayah indonesia, berhak menerima layanan civil tertentu dan pemerintah wajib melayankannya.” (Ndraha, 2011).

c. Manajemen Pemerintahan

Dari penjelasan mengenai pengertian manajemen dan pemerintahan, kita kemudian kita mengenal istilah manajemen pemerintahan. Istianto dalam bukunya Manajemen Pemerintahan dalam Perspektif Pelayanan Publik mengatakan bahwa :

“Manajemen pemerintahan diartikan pada bagaimana secara organisasional untuk mengimplementasikan kebijakan publik. Dengan

demikian manajemen pemerintahan lebih terfokus pada alat-alat manajerial, teknis pengetahuan dan keterampilan yang dapat digunakan untuk mengubah ide-ide dan kebijakan menjadi program tindakan”. (Istianto, 2011).

Dari beberapa penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa di dalam manajemen pemerintahan juga menyoroti proses perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Penyelenggaraan pemerintahan Indonesia di dalam kerangka negara kesatuan, antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah di dalam pelaksanaannya tidak dapat dilepaskan dari penggunaan asas penyelenggaraan pemerintahan di daerah. UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang pada prinsipnya mengatur penyelenggaraan pemerintahan daerah yang lebih mengutamakan pelaksanaan asas desentralisasi.

Konsep dasar dari manajemen pemerintahan tidak lain adalah manajemen itu sendiri. Manajemen pada intinya menurut Ndraha adalah “bagaimana menciptakan effectiveness usaha (“*doing right things*”) secara efficient (“*doing things right*”) dan produktif, melalui fungsi dan skill tertentu, dalam rangka mencapai tujuan organisasional yang telah ditetapkan.” (Ndraha, 2011).

Fungsi-fungsi manajemen pemerintahan yang dimaksud Taliziduhu Ndraha dalam bukunya yang berjudul *Kybernology* (Ilmu Pemerintahan Baru) Jilid 1 (Ndraha, 2011), antara lain :

1. Perencanaan pemerintahan; dilakukan untuk mengklarifikasi tujuan organisasi dan menyusun langkah-langkah guna mencapai tujuan (tujuan konkret dan terukur) organisasi.
2. Pengorganisasian sumber-sumber pemerintahan; realisasi (implementasi) langkah-langkah tersebut memerlukan sumber daya, baik SDA, SDM, maupun SDB. Sebelum digunakan, sumber daya harus diorganisasikan agar siap pakai.
3. Penggunaan sumber-sumber pemerintahan; dilakukan untuk menggerakkan sumber-sumber pemerintahan agar mendapatkan hasil-hasil yang sudah ditetapkan.
4. Kontrol pemerintahan; dilakukan untuk menjamin kesesuaian antara target pada perencanaan dengan hasil yang diperoleh dari penggunaan sumber-sumber pemerintahan tersebut.

2.9 Fungsi – Fungsi Tahap Perencanaan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

a. Fungsi Perencanaan

Fungsi perencanaan dalam manajemen pemerintahan yang terkait dengan program pemerintah Indonesia yaitu, PTSL yang dilaksanakan pada kabupaten bantaeng tahun 2018.

Dalam hasil penelitian ini, fungsi perencanaan yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia guna untuk mewujudkan program PTSL ini secara tepat dan efektif. Perencanaan program PTSL berasal dari keluhan dan kekurangan masyarakat Indonesia terhadap pemerintah yang membuat

sertipikat adalah mensertipikatkan bidang tanah mereka. Maka dari itu pemerintah khususnya di era pemerintahan Pak Joko Widodo sebagai Presiden R.I mencanangkan program PTSL secara menyeluruh di tiap daerah di Indonesia. Berbagai pertimbangan dilakukan pemerintah Indonesia dalam mewujudkan program PTSL ini dalam rangka janji pilpres tahun 2014 dan Bapak Joko Widodo sebagai presiden terpilih, kedepannya hingga masa jabatan terakhir. Perencanaan yang dilakukan pemerintah terhadap program PTSL ini memberikan wewenang dan tugas kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN selaku pertanahan terkait yang mengatur tanah adalah lokasi program merencanakan yang dilakukan adalah penentuan target bidang tanah yang akan di tujukan dan diselesaikan.

Bentuk perencanaan selanjutnya terhadap program PTSL yang dikelola oleh pihak Kementerian Tata Ruang yang menjelaskan bentuk penerimaan pemerintah dalam menjalankan program PTSL agar dapat terlaksana dan tercapai dalam hal pemenuhan janji Presiden Joko Widodo dalam rana politik pemerintahan.

b. Fungsi Pelaksanaan

Fungsi Pelaksanaan pelaksanaan, yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Penyelenggaraan pemerintahan Indonesia di dalam kerangka negara kesatuan, antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah di dalam pelaksanaannya tidak dapat dilepaskan dari penggunaan asas penyelenggaraan pemerintahan di

daerah. UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang pada prinsipnya mengatur penyelenggaraan pemerintahan daerah yang lebih mengutamakan pelaksanaan asas desentralisasi (pemerintah pusat ke pemerintah daerah).

Konsep dasar dari manajemen pemerintahan tidak lain adalah manajemen itu sendiri. sumber-sumber pemerintahan; realisasi (implementasi) langkah-langkah tersebut memerlukan sumber daya, baik SDA, SDM, maupun SDB. Sebelum digunakan, sumber daya harus diorganisasikan agar siap pakai. Penggunaan sumber-sumber pemerintahan; dilakukan untuk menggerakkan sumber-sumber pemerintahan agar mendapatkan hasil-hasil yang sudah ditetapkan.

c. Fungsi Pengawasan

Mencakup kelanjutan tugas untuk melihat apakah kegiatan-kegiatan dilaksanakan sesuai rencana. Pada fungsi ini pelaksanaan kegiatan dievaluasi dan penyimpangan serta kesalahan-kesalahan yang tidak diinginkan diperbaiki supaya tujuan-tujuan dapat tercapai dengan baik.

Peran Pemerintah dalam hal program PTSL di Kabupaten Bantaeng dalam hal fungsi pengontrolan dan pengawasan berbagai kesalahan yang timbul dalam program yang dijalankan sehingga faktor utama yang dipengaruhi langsung yaitu pada pencapaian target sertifikat tanah yang telah ditetapkan.

Fungsi pengontrolan dan pengawasan ini menjadi bentuk penanganan yang efisien dalam penefektifan tujuan program PTSL di kabupaten Bantaeng, berbagai tindakan yang dilakukan dalam meminimalisir kesalahan yang terjadi salah satunya ialah, pada kekurangan tenaga kerja atau SDM yang dibutuhkan dalam kepanitian program PTSL dikabupaten Bantaeng. Sehingga pada periode berikutnya diajukan penambahan jumlah anggota kepanitian pada Program PTSL. Sehingga dengan jumlah anggota kepanitian ini memberikan daya penyelesaian tujuan dengan waktu yang relatif cepat dan efisien.

2.10 Penyelesaian sengketa dalam kepemilikan tanah

Penyelesaian persengketaan tanah dalam hak kepemilikan tanah merupakan upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah baik antara individu terhadap kasus sengketa pertanahan yang bersifat vertikal proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses non litigasi secara maksimal untuk digunakan atau diterapkan. Hal ini dilihat dari pihak yang bersengketa, penyebab terjadinya sengketa akibat dari kebijakan serta kepentingan dalam persengketaan tersebut baik yang bersifat pribadi maupun kepentingan umum (Widjanarko, 2008).

3.0 Kerangka Pikir

Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), sebagai program kerja pelaksanaan yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng adalah sebuah langkah inovatif di dalam menuntaskan permasalahan yang seringkali terjadi dalam proses kegiatan Kantor BPN dalam hal penguatan

data-data kelengkapan Hak atas tanah yang bersangkutan. Maka dari itu Langkah-langkah pemberian pemahaman mengenai bagaimana pelaksanaan PTSL di Kantor Badan Pertanahan Nasional berlangsung secara baik dan optimal.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan dalam penelitian ini, maka peneliti memberikan gambaran sesuai dengan judul dan teori yang dibahas. Untuk menentukan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Adapun tiga indikator yang terkait dengan teori menurut Boedi Harsono (2008) yang digunakan untuk menilai hal tersebut, (1) Persiapan, (2) Penyuluhan dan (3) Pengumpulan Data, beserta dengan terlaksananya indikator keberhasilan tersebut untuk mencapai Efektifitas pendaftaran tanah.

Gambar 2.9.1 : Bagan Kerangka Pikir



B. Fokus Penelitian

Dalam penelitian ini dengan judul yang akan menjadi Fokus Penelitian ialah indikator Pendaftaran Tanah menurut teori Boedi Harsono (2008) yaitu: (1) Persiapan (2) Penyuluhan, dan (3) Pengumpulan Data, beserta hasil yang ingin dicapai (4) Efektifitas Pendaftaran Tanah itu sendiri.

C. Deskripsi Fokus Penelitian

1. Persiapan ialah ketersediaan persiapan dalam hal sosialisasi yang mana masyarakat masih kurang paham dalam hal tersebut. Dan penempatan lokasinya agak berjauhan, yang mana masyarakat belum paham mengenai sosialisasi.
2. Penyuluhan ialah berkaitan dengan disampaikan tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dokumen yuridis yang disiapkan. Dan mengajak partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan PTSL dengan memperhatikan hak dan kewajibannya.
3. Pengumpulan Data ialah data yang telah didapatkan dari masyarakat dan di tindak lanjuti mengenai kelengkapan data-data yang harus dipenuhi seperti foto copy KTP, PBB dan Bukti Atas Hak, guna untuk di tindak lanjuti oleh bagian PTSL.
4. Efektifitas Pendaftaran Tanah yaitu dapat ditinjau dari bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang sedang berlangsung dan adanya kemudahan bagi masyarakat terkait syarat dokumen tanah dalam pengurusan sertipikat tanah yang dilakukan oleh dari aparatur Kantor Pertanahan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian

Berdasarkan waktu penelitian ini direncanakan selama 2 bulan setelah seminar proposal dari bulan Agustus sampai dengan bulan Oktober tahun 2018. Adapun lokasi penelitian ini dengan adanya pertimbangan di wilayah Kabupaten Bantaeng, khususnya di lingkup Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dikarenakan didalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah masih terdapat beberapa kekurangan yang harus dibenahi dari persoalan teknis dan persoalan lainnya agar Pelaksanaan PTSL dapat berjalan lancar.

B. Jenis dan Tipe Penelitian

1. Jenis Penelitian

Adapun Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah jenis penelitian kualitatif yang bertujuan secara empirik dibalik fenomena secara mendalam, rinci dan tuntas dengan menjelaskan sedetail mungkin objek dan masalah penelitian berdasarkan fakta. Metode kualitatif juga disebut metode artistik, karena proses penelitian lebih bersifat seni (kurang terpol) dan disebut sebagai metode *interpretive* karena data hasil penelitian lebih berkenaan dengan interpretasinya terhadap data yang ditemukan dilapangan (Sugiyono, 2014).

2. Tipe Penelitian

Adapun tipe penelitian yang digunakan peneliti adalah Tipe penelitian fenomenologi yakni suatu bentuk penelitian yang menekankan

pada subyektivitas pengalaman hidup manusia untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, fenomena, dan keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung.

C. Sumber Data

Sumber data terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung (dari tangan pertama), sementara data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada. Berdasarkan uraian tersebut maka sumber data dibedakan menjadi dua yaitu :

1. Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari para informan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng baik melalui pengamatan (*observasi*) dan wawancara (*interview*) seperti mengamati langsung proses Pendataan Pendaftaran Tanah di Desa Pattallassang dan mengamati bagaimana aktifitas dan respon dari para pegawai dan masyarakat dalam memberikan pelayanan tersebut.

2. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari pencatatan dokumen-dokumen atau arsip pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng seperti data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian. Dapat juga diartikan sebagai data pendukung atau dokumen yang dapat digunakan sebagai pelengkap yang terdapat pada lokasi penelitian.

D. Informan Penelitian

Peneliti menggunakan teknik *purposive sampling* dalam menentukan informan penelitian ini. *Purposive sampling* merupakan penentuan informan tidak berdasarkan atas strata, kedudukan pedoman atau wilayah tetapi didasarkan pada adanya tujuan dan pertimbangan tertentu yang tetap berhubungan dengan permasalahan penelitian ini. Sesuai dengan kebutuhan peneliti dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) maka Informan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1 : Data Informan Penelitian

No	Nama	Inisial	Jabatan	Ket
1	Drs. MUHAMMAD YUSRI, Am. M.H	MY	Kepala Kantor Pertanahan	1 Orang
2	PURWO PRISTIWANTORO,ST	PP	Ketua Panitia PTSL Kantor Pertanahan	1 Orang
3	ABDUL KADIR	AK	Staff Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan	1 Orang
4	SUBHAN, SE. MM	SN	Kepala Desa Pattallassang	1 Orang
5	HAERUDDIN	HN	Masyarakat	1 Orang
6	JUARNI	JI	Masyarakat	1 Orang
7	AMIRUDDIN	AN	Masyarakat	1 Orang
JUMLAH				7 Orang

E. Teknik Pengumpulan Data

Menyusun instrument adalah pekerjaan yang paling penting dalam langkah penelitian, akan tetapi mengumpulkan data jauh lebih penting lagi untuk memperoleh hasil yang sesuai dengan kegunaannya. Metode atau cara pengumpulan data yang penyusun gunakan dalam penyusunan proposal ini adalah dengan cara dokumentasi, observasi, dan wawancara.

1. Observasi adalah teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala-gejala subjek yang diselidiki. Fungsi observasi ini untuk menyaring dan melengkapi data yang mungkin tidak diperoleh melalui interview atau wawancara.
2. Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara peneliti dengan informan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).
3. Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Jadi dokumentasi adalah suatu teknik dimana data diperoleh dari dokumen yang ada pada benda-benda tertulis, buku-buku, yang berkaitan dengan objek penelitian telah didapatkan dilapangan terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di kabupaten bantaeng.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan salah satu langkah penting dalam rangka memperoleh temuan-temuan hasil penelitian. Hal ini disebabkan, data akan menuntun kita ke arah temuan ilmiah, bila dianalisis. Analisis data ialah langkah selanjutnya untuk mengolah data dari hasil penelitian menjadi data, dimana data diperoleh, dikerjakan dan dimanfaatkan sedemikian rupa untuk menyimpulkan persoalan yang diajukan dalam menyusun hasil penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah model analisis interaktif (*interactive model of analysis*). Dalam model ini terdapat 3

komponen pokok. Menurut Miles dan Huberman dalam Sugiono (2013) ketiga komponen tersebut yaitu :

1. Reduksi Data merupakan komponen pertama analisis data yang mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuang hal yang tidak penting dan mengatur data sedemikian rupa sehingga simpulan peneliti dapat dilakukan.
2. Sajian Data merupakan suatu rakitan informasi yang memungkinkan kesimpulan. Secara singkat dapat berarti cerita sistematis dan logis supaya makna peristiwanya menjadi lebih mudah dipahami.
3. Penarikan Kesimpulan dalam awal pengumpulan data peneliti sudah harus mulai mengerti apa arti dari hal-hal yang ia temui dengan mencatat peraturan-peraturan sebab akibat, dan berbagai proporsi sehingga penarikan kesimpulan dapat di pertanggung jawabkan.

G. Pengabsahan Data

Pengabsahan data ialah bentuk batasan berkaitan suatu kepastian, bahwa yang berukuran benar-benar merupakan variabel yang ingin diukur. Salah satu caranya adalah dengan proses triangulasi, yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut. Triangulasi pada hakikatnya merupakan pendekatan multimetode yang dilakukan peneliti pada saat mengumpulkan dan menganalisis data. Ide dasarnya adalah bahwa fenomena yang diteliti dapat dipahami dengan baik sehingga diperoleh kebenaran tingkat tinggi jika didekati dari berbagai sudut pandang adapun bentuk triangulasi yaitu :

1. Triangulasi Sumber

Membandingkan cara mengecek ulang derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui sumber yang berbeda. Misalnya membandingkan hasil pengamatan dengan wawancara, membandingkan apa yang dikatakan umum dengan yang dikatakan pribadi, membandingkan hasil wawancara dengan dokumen yang ada. Lebih lanjut dalam penelitian ini yang mengkaji tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, peneliti membandingkan hasil wawancara maupun pengamatan langsung dilapangan baik itu dari perspektif internal maupun eksternal.

2. Triangulasi Teknik

Untuk memperoleh data informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Dalam penelitian ini, lebih lanjut peneliti menggunakan teknik yang berbeda didalam memperoleh dan menggali informasi terkait Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk memastikan pelaksanaannya.

3. Triangulasi Waktu

Triangulasi waktu digunakan untuk validitas data yang berkaitan dengan pengecekan berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Perubahan suatu proses dan perilaku manusia mengalami perubahan dari waktu ke waktu sehingga untuk mendapatkan data yang sah melalui observasi penelitian perlu diadakan pengamatan tidak hanya satu kali

pengamatan saja. Peneliti menggali informasi yang dibutuhkan terkait Pendaftaran Tanah dengan berbagai cara dan berbagai waktu.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Wilayah Penelitian Kabupaten Bantaeng

1. Sejarah Singkat Kabupaten Bantaeng

Komunitas Onto memiliki sejarah tersendiri yang menjadi cikal bakal Bantaeng Menurut Karaeng Imran Masualle salah satu generasi penerus dari Kerajaan Bantaeng, dulunya daerah Bantaeng ini masih berupa lautan. Hanya beberapa tempat tertentu saja yang berupa daratan yaitu daerah Onto dan beberapa daerah di sekitarnya yaitu Sinoa, Bissampole, Gantarangkeke, Mamapang, Katapang dan Lawi-Lawi.

Masing-masing daerah ini memiliki pemimpin sendiri-sendiri yang disebut dengan Kare'. Suatu ketika para Kare yang semuanya ada tujuh orang tersebut, bermufakat untuk mengangkat satu orang yang akan memimpin mereka semua. Sebelum itu mereka sepakat untuk melakukan pertapaan lebih dulu, untuk meminta petunjuk kepada Dewata (Yang Maha Kuasa) siapa kira-kira yang tepat menjadi pemimpin mereka Lokasi pertapaan yang dipilih adalah daerah Onto. Ketujuh Kare itu kemudian Bersama di tempat itu.

Tempat-tempat semedi itu sekarang disimbolkan dengan BallaTujua (tujuh rumah kecil yang beratap, berdinding dan bertiang bamboo). Pada saat mereka bersemedi, turunlah cahaya ke Kare Bisampole (Pimpinan daerah Bisampole) dan terdengar suara ;"Apangaseng antu Nuboya Nakadinging-dinginna" (Apa yang engkau cari dalam cuaca dingin seperti ini).

Lalu Kare Bisampole menjelaskan maksud kedatangannya untuk mencari orang yang tepat memimpin mereka semua, agar tidak lagi terpisah-pisah seperti sekarang ini. Lalu kembali terdengar suara: “Ammuko mange mako rimamampang ribuangayya Risalu Cinranayya (Besok datanglah kesatu tempat permandian yang terbuat dari bamboo).

Keesokan harinya mereka mencari tempat yang dimaksud di daerah Onto. Ditempat itu mereka menemukan seorang laki-laki sedang mandi. Keesokan harinya mereka mencari tempat mandi. “Inilah kemudian yang disebut dengan To Manurungari Onto, “jelas Karaeng Burhanuddin salah seorang dari generasi Kerajaan Bantaeng.

Lalu ketujuh Kare menyampaikan tujuannya untuk mencari pemimpin, sekaligus meminta Tomanurung untuk memimpin mereka. Tomanurung menyatakan kesediaannya, tapi dengan syarat. “Eroja nuangka anjari Karaeng, tapi nakkepa anging kau leko kayu, nakke je'ne massolongi kau sampara mamanyu” (saya mau diangkat menjadi raja pemimpin kalian tapi saya ibarat angin dan kalian adalah ibarat daun, saya air yang mengalir dan kalian adalah kayu yang hanyut), “kata Tomanurung.

Ketujuh Kare yang diwakili oleh Kare Bisampole pun menjawab : “Kutarimai pakpalanu tapi kualleko pammajiki tangkualleko pakkodi. Kualleko tambara kualleko racung. “(Saya terima permintaanmu tapi kau hanya kuangkat jadi raja untuk mendatangkan kebaikan dan bukan untuk keburukan, juga engkau kuangkat jadi raja untuk jadi obat dan bukannya racun).

Maka jadilah Tomanurung ri Onto ini sebagai raja bagi mereka semua. Pada saat ia memandang kesegala penjuru maka daerah yang tadinya laut berubah menjadi daratan. Tomanurung ini sendiri lalu mengawini gadis Onto yang dijuluki Dampang Onto (Gadis jelitanya Onto).

Setelah itu mereka pun berangkat kearah yang sekarang disebut gamacayya. Di satu tempat mereka bernaung dibawah pohon lalu bertanyalah Tomanurung pohon apa ini, dijawab oleh Kare Bisampole: Pohon Teang sambil memandang kearah enam kare yang lain.

Serentak enam kare yang lain menyatakan Ba' (tanda membenarkan dalam bahasa setempat). Dari sinilah kemudian muncul kata Bantaeng dari dua kata tadi yaitu Ba' dan Taeng jelas Karaeng Imran Masualle. Konon karena daerah Onto ini menjadi daerah sacral dan perlindungan bagi keturunan Raja Bantaeng bila mendapat masalah yang besar. Maka bagi anak keturunan kerjaan tidak boleh sembarangan memasuki daerah ini, kecuali diserang musuh atau dipakaikan dulu tanduk dari emas. Namun kini hal itu hanya cerita.

Karena menurut Karaeng Burhanuddin semua itu telah berubah akibat kebijakan Pemda yang telah melakukan tata ruang terhadap daerah ini. Kini kesakralan daerah itu hanya tinggal kenangan Tanggal 7 (tujuh) menunjukkan symbol Balla Tujua di Onto dan Tau Tujua yang memerintah dimasa lalu, yaitu : Kare Onto, Bissampole, Sinowa, Gantarangkeke, Mamampang, Katapang dan Lawi-Lawi.

2. Kondisi Geografis

Kabupaten Bantaeng adalah salah satu dari 24 kabupaten/kota yang ada di Sulawesi Selatan. Berada di Kawasan selatan Sulawesi Selatan dengan jarak kurang lebih dari 120 km dari kota Makassar. Terletak pada posisi antara $5^{\circ}21'13''$ - $5^{\circ}35'26''$ Lintang Selatan dan $119^{\circ}51'42''$ - $120^{\circ}05'27''$ Bujur Timur.

Berdasarkan posisi geografisnya, Kabupaten Bantaeng memiliki batas-batas;

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Gowa dan Bulukumba;
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Flores;
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Jeneponto;
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bulukumba

Luas wilayah Kabupaten Bantaeng termasuk dalam kategori 3 (tiga) Kabupaten/ kota dengan luas terkecil di Sulawesi Selatan. Luasnya hanya 395,83 km², Panjang pantai 21,5 km dengan lebar 4 mil atau hanya kurang lebih 0,87 persen dari luas total Sulawesi Selatan.

Berdasarkan elevasi (ketinggian dari permukaan laut), daratan di Kabupaten Bantaeng terdiri dari:

- 25 m – 100 m = 37,5 %
- 100 m – 500 m = 12,5 %
- 300 m – 500 m = 12,5 %
- 500 m – 1000 m = 37,5 %

Sebagian besar wilayah di Kabupaten Bantaeng merupakan desa bukan pesisir yaitu sebanyak 52 desa. Hanya 15 desa yang terletak di daerah pesisir.

Desa bukan pesisir ada yang terletak pada daerah aliran sungai, lereng bukit dan juga ada yang terletak pada dataran.

3. Wilayah Administratif Kabupaten Bantaeng



Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Bantaeng

Wilayah administrasi Kabupaten Bantaeng terbagi menjadi **8** Kecamatan, **67** desa/kelurahan, dengan pembagian **21** kelurahan dan **46** Desa, dengan luas wilayah masing-masing kecamatan yaitu : Bissappu (32,84 km²), Uluere (67,29 km²), Sinoa (43 km²), Bantaeng (28,85 km²), Eremerasa (45,01 km²), Tompobulu (76,99 km²), Pajukukang (48,9 km²), dan Gantarangeke (52,95 km²).

Keberhasilan pembangunan yang telah dicapai memungkinkan delapan kecamatan di Kabupaten Bantaeng memiliki sarana dan prasarana yang memadai untuk menjalankan roda pemerintahan. Demikian juga halnya dengan jumlah PNS yang ada di daerah ini, telah disebar pada delapan kecamatan, sebagai usaha untuk meningkatkan pelayanan pada masyarakat di masing-masing wilayah pemerintahan Kecamatan Bantaeng menjadi pusat pemerintahan sehingga sarana

dan prasarana perkantoran Kabupaten Bantaeng hamper semua berada di Kecamatan Bantaeng. Selain itu Kecamatan Bissappu juga menjadi salah satu Kecamatan yang sebagian wilayahnya menjadi alternative untuk pengembangan wilayah perkotaan

Kabupaten Bantaeng, sehingga kedua kecamatan ini menjadi kecamatan yang lebih maju dibanding 6 kecamatan lain yang ada di Bantaeng. Komposisi penduduk Kabupaten Bantaeng menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk berada pada usia produktif yaitu umur 15 sampai 64 tahun sebesar **66,70** persen dari total penduduk yang berjumlah **195.451** orang. Sedangkan penduduk yang berusia muda yaitu umur 0 sampai 14 tahun sebesar **27,95** persen dan penduduk yang berusia tua yaitu umur 65 tahun keatas sebesar **5,34** persen. Laju pertumbuhan penduduk setahun terakhir yaitu sekitar **0,62** persen.

Kepadatan penduduk **466** jiwa per kilometer persegi dengan jumlah rumah tangga sebanyak **45.294**. Rata-rata anggota rumah tangga adalah **5**, artinya setiap rumah tangga rata-rata dihuni lima jiwa. Angka Beban Ketergantungan (*Dependency Ratio*) sebesar 49,92 persen, berarti dari 100 orang penduduk usia produktif akan menanggung secara ekonomi sekitar **50** orang usia tidak produktif. Sedangkan sex ratio sebesar **94** berarti setiap **100** jiwa perempuan terdapat **94** penduduk pria.

4. Profil Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng



Gambar 4.1 Profil Kantor BPN Kabupaten Bantaeng

Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng Jl. Andi Mannapiang No. 8, Lamalaka, Kecamatan Bantaeng, Kabupaten Bantaeng, Sulawesi Selatan. Kantor Pertanahan Wilayah Kabupaten Bantaeng, Sulawesi Selatan memiliki tugas untuk melaksanakan tugas urusan Pemerintahan Kabupaten Bantaeng dalam persoalan tanah-tanah yang ada di Bantaeng itu sendiri.

5. Tugas dan Fungsi BPN Kabupaten Bantaeng

1) *Tugas*

Tugas Badan Pertanahan Nasional Yakni melaksanakan system pemerintahan di dalam bidang pertanahan secara berkeseluruhan/nasional, regional maupun sektoral.

2) *Fungsi*

- a. Menyusun dan menerapkan suatu kebijakan di bidang pertanahan;

- b. Menyusun dan menerapkan kebijakan dibidang survey, pemetaan dan pengukuran;
- c. Menyusun dan menerapkan kebijakan di dalam bidang hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Menyusun dan menerapkan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Menyusun dan menerapkan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Menyusun dan menerapkan kebijakan di bidang pengendalian dan menangani sengketa serta masalah pertanahan;
- g. Mengawasi dalam melaksanakan tugas BPN;
- h. Melaksanakan tugas dan pembinaan serta memberikan dukungan kepada seluruh anggota dilingkungan BPN di bidang administrasi;
- i. Mengelola data informasi lahan pertanian dan pangan yang berkelanjutan dan memberikan informasi dibidang pertanahan;
- j. Melaksanakan penelitian serta suatu pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Melaksanakan suatu pengembangan SDM di bidang pertanahan

6. Visi dan Misi BPN Kabupaten Bantaeng

Visi

“Mewujudkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng menjadi lembaga yang mampu menciptakan keharmonisan ruang/tanah untuk kesejahteraan, keadilan, kemakmuran sosial, ekonomi dan budaya masyarakat”

Misi

1. Meningkatkan ruang/tanah yang lebih bermanfaat dan bermartabat untuk kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Bantaeng
2. Terdaftar nya ruang/tanah sesuai peruntukan ruang, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berkelanjutan, berkepastian hukum hak atas tanah untuk mengatasi sengketa tanah, konflik yang terjadi dan perkara tentang pertanahan
3. Meningkatkan sistem kelembagaan yang transparansi, dan akuntabel, dalam penyelenggaraan penataan ruang/tanah yang merupakan sumber kesejahteraan sebagai perekat fungsi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Bantaeng.



7. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

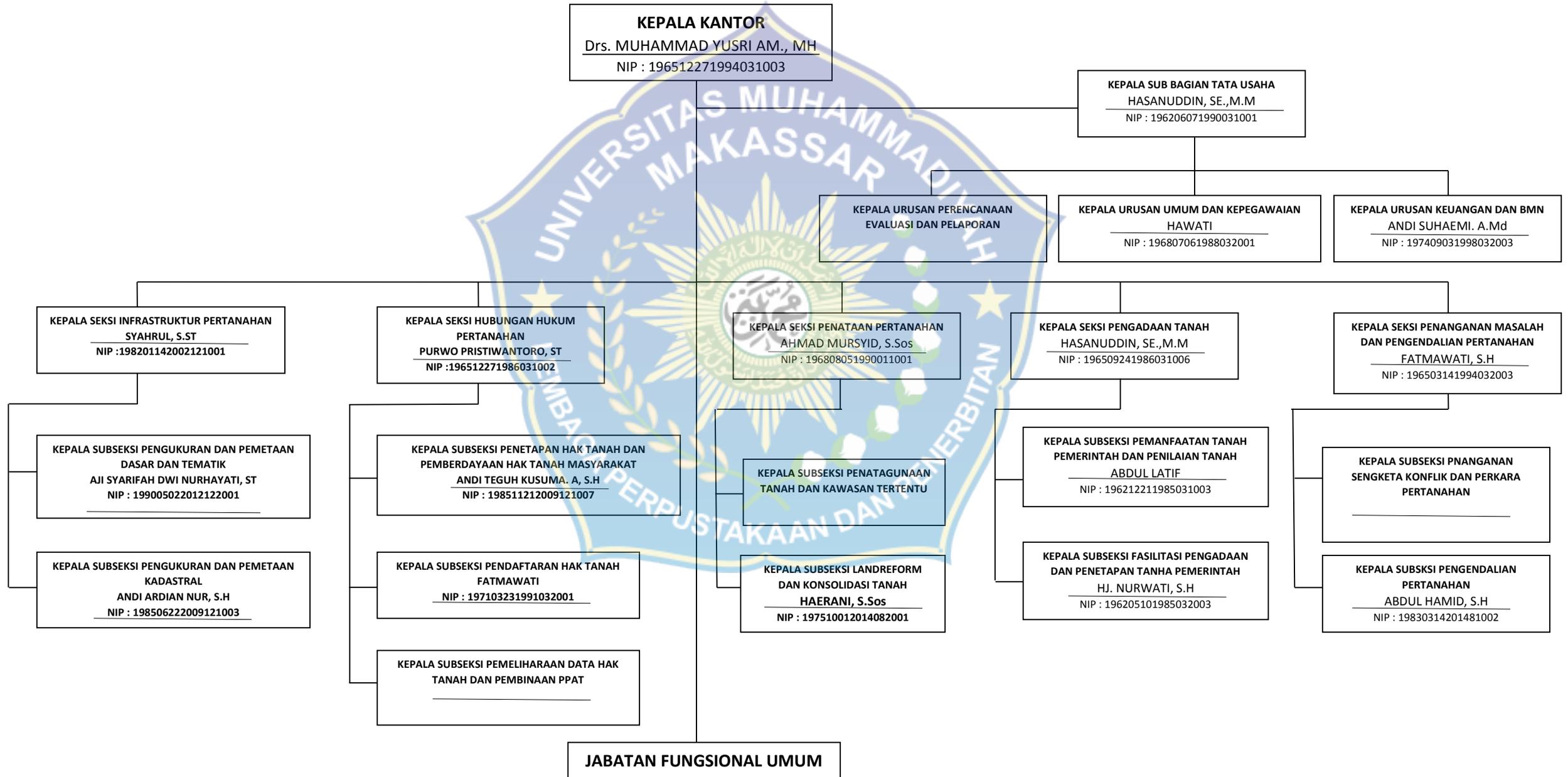
STRUKTUR ORGANISASI

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTAENG

BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BPN

NOMOR : 38 TAHUN 2016 TANGGAL : 2 DESEMBER 2016



Sesuai dengan peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2006 maka dibentuk suatu struktur organisasi Kantor Pertanahan yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan dikutip oleh Eka Rahayu (2015) yang membawahi:

1) Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Sub bagian tata usaha terdiri dari kepala urusan perencanaan, evaluasi dan pelaporan, kepala urusan umum dan kepegawaian, dan kepala urusan keuangan dan BMN dimana dalam ini mempunyai tugas yang diemban yakni menyiapkan pelaporan pengelolaan informasi, menyusun rencana program anggaran dan akuntabilitas pemerintah dan melaksanakan urusan umum kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana serta berkoordinasi dengan pelayanan pertanahan.

Demi melaksanakan Tugas sebagaimana yang tertera diatas, maka fungsi sub bagian TU ialah :

- a. Mengelola data yang bersifat informasi
- b. Membuat rencana, program, anggaran serta laporan yang akuntabilitas terhadap kinerja pemerintah
- c. Perencanaan umum dan kepegawaian
- d. Melaksanakan urusan keuangan dan anggaran
- e. Melaksanakan urusan tata usaha RT, sarana maupun prasarana\
- f. Menyiapkan laporan bulanan evaluasi kegiatan dan penyusunan program
- g. Koordinasi dengan pelayanan pertanahan
- h. Melakukan tugas-tugas lainnya yang diberikan langsung oleh atasan

2) Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan

Seksi infrastruktur pertanahan terdiri dari kepala subseksi pengukuran dan pemetaan dasar dan tematik, kepala subseksi pengukuran dan pemetaan kadastral dimana tugas yang dilakukan tersebut ialah;

- a. Mengkoordinasikan dan melakukan survey, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, ruang, dan perairan;
- b. Perataan kerangka dasar, melakukan pengukuran batas kawasan atau wilayah,
- c. Penataan tematik serta survey terhadap tanah; dan
- d. Melakukan pembinaan surveyor beliensi

Demi melaksanakan tugas sebagaimana yang tertera diatas, maka Seksi Infrastruktur Pertanahan mempunyai fungsi;

- a. Melaksanakan kebijakan survey, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, ruang, dan perairan, memperapat batas pengukuran wilayah/kawasan, penataan tematik dan melihat potensi tanah, membina surveyor berlisensi
- b. Melaksanakan rapat kerangka dasar orde 3 dan 4 serta mengukur batas wilayah/kawasan yang dimiliki
- c. Melaksanakan pengukuran, perpetaan, pengukuran bidang tanah dan ruang
- d. Melaksanakan pemeliharaan dan pengembangan terhadap suatu pemetaan tematik dan melakukan survey terhadap potensi tanah

- e. Melaksanakan bimbingan terhadap tenaga teknis, surveyor dan aparat penilaian tanah
- f. Melaksanakan pemeliharaan, pengelolaan, dan pengembangan suatu alat teknis ataupun teknologi komputerisasi.

3) Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan

Seksi hubungan hukum pertanahan terdiri dari kepala subseksi penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, kepala subseksi pendaftaran hak tanah serta kepala subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT memiliki tugas yakni mempersiapkan bahan dan melaksanakan penetapan hak dalam rangka memberikan perpanjangan dan pembaharuan hak tanah, pengadaan tanah, perizinan pendataan dan penertipan berkas hak tanah, pendaftaran peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan pembuatan akta tanah (PPAT).

Demi berlangsungnya tugas yang diberikan, makanya seksi hubungan hukum pertanahan mempunyai fungsi, yaitu :

- a. Melaksanakan peraturan dan menetapkan di bidang hak tanah
- b. Menyiapkan rekomendasi pelepasan, menaksirkan harga tanah maupun tukar menukar dalam memberikan serta pertimbangan usulan terhadap pengelola tanah
- c. Menelaah dan memberikan rekomendasi perpanjangan jangka waktu untuk pendaftaran hak tanah

- d. Melakukan system administrasi tanah yang telah dimiliki oleh Negara maupun daerah yang bekerjasama dengan pihak pemerintah, termasuk tanah adat hokum pemerintah
- e. Mendata dan menerbitkan berkas hak tanah
- f. Pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak
- g. Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan membina pembuatan akta tanah (PPAT).

4) Kepala Seksi Penataan Pertanahan

Seksi penataan pertanahan memiliki beberapa anggota didalamnya yakni Kepala seksi penggunaan tanah dan kawassan tertentu dan Kepala subseksi Landreform dan konsolidasi tanah yang mempunyai tugas mempersiapkan bahan dan melakukan suatu penatagunaan tanah, Landreform konsolidasi tanah, menata wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, serta perbatasan antar wilayah.

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud diatas, maka fungsi seksi penaataan pertanahan ialah:

- a. Melakukan penatagunaan terhadap tanah, landreform, konsolidasi tanah dan menata pertanahan di wilayah pesisir atau pantai, pulau-pulau kecil, serta perbatasan antar wilayah. Menetapkan persyaratan sesuai dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan kepemilikan tanah dalam rangka untuk mewujudkan fungsi kawasan/zoning, menyesuaikan dan pemanfaat dan penggunaan tanah, menerbitkan ijin perubahan terhadap suatu pengguna tanah, penataan

tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah yang terkena bencana serta bebas dari konflik.

- b. Membuat rencana persediaan, peruntukan, neraca penatagunaan tanah kabupaten/kota, pemeliharaan tanah serta kawasan lainnya
- c. Memelihara basis data penatagunaan tanah
- d. Memantau serta mengevaluasi pemeliharaan tanah, perubahan dan pemanfaatan tanah tersebut yang sesuai dengan fungsi kawasan tanah, melakukan konsolidasi terhadap tanah, memberikan landrefrom dan pemanfaatan administrasi landrefrom.
- e. Mengusulkan penetapan tanah menjadi objek landrefrom
- f. Pengambilan atau penerimaan tanah yang terkena ketentuan landfrom
- g. Menguasai tanah yang bersifat objek landrefrom
- h. Memberikan ijin terhadap peralihan hak atas tanah pertanian dan memberikan ijin redistribusi tanah dengan luas tertentu
- i. Menyiapkan usulan penetapan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari objek landrefrom
- j. Memberikan usulan terhadap ganti rugi tanah objek landfro dan menegaskan objek konsolidasi tanah
- k. Menyediakan tanah untuk pembangunan

5) Kepala Seksi Pengadaan Tanah

Seksi pengadaan tanah didalamnya terdapat beberapa subseksi diantaranya kepala subseksi pemanfaatan tanah pemerintah dan penilaian tanah dan kepala subseksi fasilitasi pengadaan dan penetapan tanah

pemerintah yang mana memiliki tugas menyusun bahan dan melaksanakan kegiatan pertanahan seperti mengolah tanah Negara, tanah yang terlantar dan tanah krisis serta memperdayakan masyarakat.

Demi terwujudnya tugas yang dimaksud diatas, maka seksi pengadaan tanah memiliki fungsi sebagai berikut :

- a. Melakukan pengendalian terhadap tanah, mengolah tanah Negara, tanah yang terlantar, tanah kritis serta tanah pemberdayaan masyarakat
- b. Melaksanakan inventaris dan identifikasi untuk menentukan hak dan kewajiban terhadap pemegang suatu hak atas tanah, memantau dan mengevaluasi kembali penetapan kebijakan dari program pertanahan sektoral, serta mengolah kembali tanah Negara terlantar dan tanah kritis.
- c. Mengkoordinasi serta pensinergian kebijakan program pertanahan dan sektoral dalam bidang pengelolaan tanah milik Negara serta penanganan tanah yang terlantar
- d. Menyiapkan saran, usulan atau tindak lanjut rekomendasi pembinaan peringatan harmonisasi dan pensinergian kebijakan, program pertanahan yang sektoral dan mengolah tanah milik Negara serta menangani tanah yang terlantar dan kritis
- e. Membentuk kelompok masyarakat dengan fasilitas dan meningkatkan akses sumber produktif

- f. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam lembaga pemberdayaan tanah masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan
- g. Memanfaatkan tanah Negara, tanah terlantar, tanah krisis untuk pembangunan
- h. Mengelola data hak atas tanah Negara, tanah terlantar, tanah krisis serta memberdayakan masyarakat
- i. Menyiapkan usulan terhadap keputusan pembatalan dan pemberhentian hubungan hukum atas hak tanah terlantar

6) Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan

Seksi penanganan masalah dan pengadilan pertanahan terdiri dari kepala subseksi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, dan kepala subseksi pengendalian pertanahan dimana memiliki tugas yakni mampu menyediakan dan melakukan penanganan terhadap yang bersengketa, yang berkonflik serta yang berperkara tentang pertanahan.

Demi tercapainya tugas tersebut, maka seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan mempunyai fungsi yaitu :

- a. Melaksanakan penanganan terhadap yang bersengketa, berkonflik dan mempunyai perkara tentang pertanahan
- b. Mempelajari atau mengkaji masalah yang terjadi di bidang pertanahan seperti konflik dan sengketa tanah
- c. Menyiapkan bahan dan memberikan solusi terhadap yang bersengketa dan berkonflik tentang pertanahan secara hukum dan non hukum, menangani dan menyelesaikan suatu perkara, melakukan mediasi

terhadap yang bersengketa, memfasilitasi, memberikan usulan dan rekomendasi pembatalan dan pemberhentian hubungan hukum antar satu orang dengan badan hokum dengan tanah

- d. Mengkoordinasikan penanganan sengketa, konflik serta perkara pertanahan yang sedang terjadi.
- e. Melaporkan tentang penanganan dan penyelesaian akan konflik, sengketa dan perkara tentang pertanahan tersebut.

8. Wilayah Kerja

Secara umum pola penggunaan tanah di Kabupaten Bantaeng terdiri dari kampung, perumahan, hutan, sawah, tegalan/lading, kebun campuran, rumput atau alang-alang tanah tandus.

Berdasarkan data penggunaan tanah menunjukkan garis besar penggunaan tanah yang telah diusahakan oleh penduduk adalah seluas 43.618 Ha (78,7%) dari luas Wilayah Kabupaten Bantaeng yang terdiri dari perkampungan sawah, tegalan atau ladang, kebun campuran dan perkebunan sedangkan tanah yang belum diusahakan adalah seluas 4.035 Ha (27,7%) dari luas wilayah Kabupaten Bantaeng yang terdiri dari hutan, rumput/alang-alang dan tanah tandus.

Sedangkan berdasarkan data tanah di Kabupaten Bantaeng, jumlah bidang tanah asumsi sebanyak $\pm 119,348$ (PBB) jumlah bidang tanah tersebut yang bersertifikat sejak tahun 1960 sampai dengan akhir 2017 sebanyak 34,911 bidang (29,25%) ini berarti masih ada ± 84.437 bidang tanah yang belum bersertifikat.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada kantor pertanahan kabupaten Bantaeng, pada program kegiatan PTSL dimana bentuk pelaksanaannya yang berjalan berdasarkan aturan dan kebijakan yang diterapkan terhadap program PTSL sudah diterapkan, dimana kegiatan pelaksanaannya terdiri dari kegiatan Persiapan, Penyuluhan, dan Pengumpulan Data.

1. Persiapan

Bentuk pelaksanaan PTSL pada tahap atau langkah awal yang dilakukan oleh pihak Pertanahan Kabupaten Bantaeng yaitu kegiatan Persiapan, dimana memiliki sub bagian terdiri dari kegiatan Sosialisasi, Penentuan Jumlah Lokasi, dan Pelatihan.

Dari kegiatan Persiapan ialah kita harus menyurati aparat-aparat yang terkait dalam program PTSL dalam hal ini melakukan sosialisasi terkhusus desa yang sudah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Dan dalam hal ini dari segi Penentuan Jumlah Lokasi pada tahun 2017 ada 4 (empat) lokasi yang sudah ditetapkan. Target dari setiap desa harus dilaksanakan, apabila volume bidang pada desa/kelurahan yang ditetapkan lebih kecil dari kapasitas jumlah bidang tanah yang dapat dikerjakan oleh panitia, maka panitia tersebut dapat mengerjakan pada beberapa desa/kelurahan. Pelatihan untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran sistematis lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis “Pendaftaran Sistematis Bidang

Yuridis”. Bagi panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis yang meliputi materi materi pengumpul data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Provinsi.

a. Sosialisasi

Sosialisasi yaitu pada dasarnya bagaimana cara kita memperjelas dalam hal program PTSL sehingga masyarakat yang tanahnya belum bersertifikat agar disertifikatkan. Karna terlalu banyak permasalahan-permasalahan dimasyarakat sehingga tidak ada kepastian haknya (sertifikat), sementara kita melihat antusias pak desa dalam hal menggerakkan masyarakatnya agar bisa mendaftarkan tanahnya sehingga menjadi sertipikat, untuk menghindari yang namanya kesalahpahaman antara tetangga dan keluarga.

Dalam hal program PTSL kami juga melibatkan aparat BPN untuk bagaimana bisa program tersebut cepat selesai. Dan ada 2 didalamnya yaitu, Data yuridis (pendataan) dan Data fisik (pengukur) sehingga melibatkan aparat desa juga untuk menemani dari aparat BPN untuk mendata masyarakat dan menunjukkan lokasi yang ingin diukur sehingga tepat tanahnya tersebut.

Adapun sebagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh masyarakat antara lain yaitu : Foto copy KTP, KK, Bukti Alas Hak dan PBB. Bagian dari itu yang ikut serta dalam hal Sosialisasi /Penyuluhan pelaksanaan PTSL yang dilaksanakan yaitu, Kepala Kejari, Kades, Kakan BPN, Aparat Kepolisian dan para tamu

undangan atau masyarakat yang hadir pada saat Sosialisasi /Penyuluhan berlangsung.

Hal ini dikatakan juga oleh selaku Ketua Panitia PTSL Kantor Pertanahan dalam hasil wawancara yang mengatakan bahwa :

”Didalam bentuk kegiatan persiapan pengadaan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Tahun 2018 ini, khususnya terkait Sosialisasi, kami dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng telah menjalankannya sebagaimana aturan yang berlaku. Dan ada beberapa dari kegiatan sosialisasi yang dilakukan berupa penginformasian dan pengumuman Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) ini kepada pihak Masyarakat terkhusus kepada para Pemohon yang ingin membuat atau mengusulkan pembuatan sertifikat tanah mereka. Sehingga kami dari pihak Kantor Pertanahan mengolah data dan informasi dari pihak Pemohon apakah termasuk dalam Kriteria Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) ini” (Hasil Wawancara bapak PP, Tanggal 07 September 2018).

Berdasarkan dari hasil wawancara dengan informan diatas dapat diketahui bahwa dari kegiatan persiapan program PTSL ini dalam hal Sosialisasi dilaksanakan dengan sesuai prosedur dan dengan bentuk kegiatan tambahan berupa pengumuman yang merata di setiap desa atau kelurahan yang ada, sehingga masyarakat dan para pemohon menanggapi dengan baik dan jelas terhadap kegiatan Program PTSL ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng.

Hal tersebut diatas sesuai dengan hasil observasi peneliti selama dilapangan yang tidak menemukan hal yang terkendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Hal tersebut diatas

kurang lebih sama dengan apa yang disampaikan dengan informan selaku Kakan Kantor Pertanahan mengatakan bahwa :

“Terkait dengan sosialisasi yang mana dalam program pendaftaran tanah yang perlu dipersiapkan oleh pemilik tanah dalam kegiatan PTSL yaitu foto copy KTP, PBB dan Bukti atas hak. Sehingga tanah yang didaftarkan bisa ditindak lanjuti untuk supaya menjadi sertifikat”. (Hasil Wawancara bapak MY, Tanggal 19 Oktober 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas membenarkan keterangan informan sebelumnya bahwa dapat diketahui terkait dengan sosialisasi berkaitan dengan pendaftaran tanah, harusnya melaksanakan program pendaftaran tanah bersosialisai dan masyarakat harus paham mengenai apa yang seharusnya kita lengkapi data-datanya dan memang syarat kelengkapan dokumen itu sendiri ialah foto copy KTP, PBB, dan bukti atas hak. Hal ini kurang lebih hampir sama dengan hasil wawancara dari informan selaku Masyarakat mengatakan bahwa :

“*Menurut saya*, tidak sepaham dengan apa yang sudah dijelaskan dari pembahasan terkait sosialisasi oleh aparatur yang menangani dalam hal PTSL di Kantor Pertanahan, pada program pelaksanaan pendaftaran tanah karena, kami belum paham sepenuhnya dengan syarat dokumen yang telah diberikan dan kami belum bisa dikatakan lengkap atau tanah kami masih bermasalah” (Hasil Wawancara Ibu JI, Tanggal 26 September 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas bahwa dari hasil sosialisasi yang telah di informasikan oleh aparatur yang menangani program PTSL di kantor Pertanahan, agar supaya dapat lebih bisa memberikan arahan yang dapat dipahami oleh masyarakat

dan syarat atau pun dokumen harus dipersiapkan dan tanah tersebut bukan kawasan hutan.

Hal tersebut diatas senada dengan apa yang disampaikan dengan informan selaku Masyarakat mengatakan bahwa :

“*Saya* tidak sepakat dengan apa yang diutarakan/di informasikan oleh pihak pemerintah atau yang menangani dalam hal program PTSL, *karena saya*, masih belum paham terkait apa yang diutarakan mengenai pembahasan syarat atau dokumen yang harus dilengkapi.” (Hasil Wawancara bapak AN, Tanggal 27 September 2018).

Berdasarkan hasil observasi peneliti selama dilapangan yang dapat disimpulkan bahwa dari sosialisasi ialah dengan mengetahui persiapan yang dilakukan dalam Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL), bahwa dari pihak masyarakat yang tidak sepaham dengan apa yang telah disosialisasikan dari Pemerintah dalam program pendaftaran tanah yang masih banyak syarat atau aturan dalam kelengkapan dokumen yang masih bermasalah dengan pendaftaran tanah yang ingin disertifikatkan di desa.

Pada pelaksanaan sosialisasi ini tidak dijalankan secara baik dalam hal penyampaian terkait sosialisasi PTSL pada proses tersebut mendapat banyak kritikan dari sebagian masyarakat kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Sehingga proses pelaksanaannya tidak berjalan dengan baik dan masih banyak masyarakat yang tidak sepakat dalam hal kegiatan sosialisasi pada PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

Hal tersebut diatas tidak sesuai dengan pendapat Boedi Harsono (2008) yang mengemukakan bahwa pelaksanaan sosialisasi ini dijalankan secara baik dengan tidak menghilangkan atau melewati prosedur yang ada, sehingga proses pelaksanaannya berjalan dengan baik dan mampu diterima oleh masyarakat. Namun hasil data dan kesimpulan diatas kurang memenuhi indikator teori diatas.

b. Penetapan Lokasi

Dalam penetapan lokasi terkhusus di Kabupaten Bantaeng dan proses pelaksanaannya yang memerlukan beberapa bentuk persyaratan dan kriteria-kriteria dalam penetapan lokasi yang akan dikerjakan dalam pengadaan PTSL ini dilaksanakan dengan baik. Jumlah penentuan lokasi PTSL ini ditentukan oleh pihak Pertanahan Kabupaten Bantaeng terkhusus pemberian target penyelesaian dari pihak Kantor Wilayah memberikan 4.000 bidang tanah sebagai target pencapaian penyelesaian pengadaan PTSL ini.

Adapun dalam hal ini, persyaratan dan kriteria dalam penetapan lokasi (implementasi oleh BPN) yang harus dikumpul adalah sebagai berikut.

1. Setiap penetapan lokasi agar dilampirkan peta lokasi yang dipakai sebagai peta kerja bagi pengumpul data fisik dan data yuridis.

2. Peta kerja memuat bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum dilengkapi dengan identifikasi bidang.
3. Peta kerja dipakai sebagai dasar bersama bagi pengumpul data fisik dan data yuridis dalam melakukan integrasi dalam fisik dan data yuridis. Dan yang jadi sertipikat sebanyak 3.679 bidang tanah.

Namun beberapa hal yang diperhatikan oleh pihak Pertanahan Kabupaten Bantaeng terkait target yang diberikan itu perlu di kaji ataupun di revisi ulang karena ada beberapa hala ataupun kendala yang memperlambat atau menyulitkan kegiatan ini. Maka dari itu pihak Pertanahan Kabupaten Bantaeng menetapkan Jumlah Lokasi ataupun Bidang Tanah sebanyak 4.000 dengan kriteria proses yang berbeda-beda. Berdasarkan hasil wawancara dengan informan selaku Ketua Panitia PTSL Kantor Pertanahan mengatakan bahwa :

“Adapun lokasi yang mendapatkan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kabupaten Bantaeng masing-masing terdiri dari 3 Desa dan 1 Kelurahan diantaranya : Desa Layoa sebanyak 400 Bidang Tanah, Desa Pattallassang sebanyak 2.500 Bidang Tanah Desa Lonrong sebanyak 1.000 Bidang Tanah dan Kelurahan Bonto Lebang sebanyak 100 Bidang Tanah. Dari total jumlah keseluruhan sebanyak 4.000 sertipikat yang mendapatkan program PTSL di Kabupaten Bantaeng ini yang merupakan sebuah target yang diberikan oleh pihak Pemerintah Pusat dalam periode 2018. Ini merupakan sebuah target yang memberikan acuan kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dan mempercepat proses pemenuhan data lokasi yang non sertipikat/ yang tidak memiliki sertipikat” (Hasil Wawancara bapak PP, 10 September 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas dapat diketahui bahwa ada 3 Desa dan 1 Kelurahan yang sudah ditetapkan penetapan lokasinya, dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng adapun yang akan menjadi sertipikat sebanyak 4.000 Bidang tanah yang harusnya sebagai acuan untuk menerbitkan sertifikat tanah agar dari pihak masyarakat dapat di fungsikan dengan baik. Selanjutnya hasil wawancara dengan informan berikutnya yaitu selaku Staff Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan mengatakan bahwa :

“Dalam hal ini volume bidang tanah pada desa/kelurahan yang harus ditetapkan bidang tanahnya agar dari pihak pemerintah bisa memfokuskan desa mana yang harus capaian targetnya selesai. Dan harus betul-betul apakah tanah tersebut bisa diukur dengan adanya tanda batas-batasnya, jangan sampai dilain hari tanah tersebut tanah yang bermasalah. Apalagi target dari setiap desa/kelurahan sudah ditentukan” (Hasil Wawancara bapak AK, Tanggal 06 Oktober 2018).

Hasil wawancara dengan informan diatas menitik beratkan bahwa tanah yang sudah ditetapkan dan capaian target harus sesuai bidang tanah yang sudah ditentukan, maka tanah tersebut tidak dalam sengketa atau bermasalah. Hal ini kurang lebih hampir sama dengan hasil wawancara dari informan yaitu selaku masyarakat yang mengatakan bahwa :

“*Saya pribadi*, bagus menggunakan capaian target bidang yang sudah ditentukan dan agar lebih jelas, apalagi volume bidang tidak terlalu terjal karna mempersulitkan bagi tim satgas fisik (tanah) untuk melakukan pengukuran. Dan setiap bidang tanah harus memperlihatkan petugas ukur sampai dimana batas-batas tanah tersebut. supaya tidak ada kesalahpahaman dengan yang

mempunyai tanah disebelahnya” (Hasil wawancara HN, Tanggal 08 Oktober 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dari peneliti sesuai dengan hasil observasi informan diatas bahwa penetapan lokasi dari sebuah target yang diberikan acuan kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dan mempercepat proses pemenuhan data lokasi yang non sertipikat/ yang tidak memiliki sertipikat dapat berjalan sesuai dengan capaian target bidang yang ditentukan guna untuk melakukan pengukuran oleh tim satgas fisik (tanah).

Hal tersebut diatas sangat sesuai dengan hasil observasi peneliti selama dilapangan yang menemukan hasil yang baik dalam proses pemenuhan data lokasi yang non sertipikat dengan yang tidak memiliki sertipikat dalam pengukuran fisik (tanah), adapun yang akan menjadi sertipikat sebanyak 4.000 Bidang tanah yang harusnya sebagai acuan untuk menerbitkan sertifikat tanah agar dari pihak masyarakat dapat di fungsikan dengan baik.

Hal ini sesuai dengan teori Boedi Harsono (2008) mengemukakan bahwa penetapan lokasi terhadap proses pelaksanaannya yang memerlukan beberapa bentuk persyaratan dan kriteria-kriteria dalam penetapan lokasi yang akan diakerjakan dalam pengadaan PTSL ini dilaksanakan dengan baik dan jumkah penentuan lokasi PTSL ini ditentukan oleh pihak Pertanahan Kabupaten Bantaeng.

c. Pelatihan

Dalam pelatihan guna untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis “Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis”. Bagi panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis yang meliputi materi pengumpul data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Dalam hal ini yang terlibat dalam proses pelatihan yaitu :

1. Kepala seksi hubungan hukum yang merangkap sebagai ketua panitia Adjudikasi PTSL dibagian data yuridis (pendataan).
2. Kepala seksi infrastruktur yang merangkap sebagai wakil ketua panitia PTSL dibagian data fisik (pengukur). Dan jajaran dari setiap Kantor Pertanahan yang berada di Sulawesi selatan.

Terkait dengan pelatihan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng yaitu dengan adanya pelatihan dalam mempersiapkan proses kelancaran pelaksanaan tugas PTSL bekerja sama dengan panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis (dokumen) yang meliputi materi pengumpulan data yuridis (dokumen). Dengan tata laksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan oleh

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi tersebut peneliti dapat melihat dari hasil wawancara selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng mengatakan bahwa :

“Terkait dengan pelatihan tersebut yang mana dia harus melakukan pelatihan teknis terlebih dahulu agar apa yang seharusnya disampaikan bisa menjadi bahan selanjutnya agar dalam kegiatan pendaftaran tanah bisa tercapai dan hanya pengumpulan data yuridis (dokumen) dilaksanakan bersamaan waktunya dengan pemetaan partisipatif yang dilakukan oleh satgas fisik (tanah). Dalam pengolahan data yuridis (dokumen) yang ingin di inventarisasi / terkumpul dilakukan oleh panitia adjudikasi percepatan, menyangkut data kepemilikan data.” (Hasil Wawancara bapak PP, Tanggal 11 September 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas dapat diketahui bahwa yang berkaitan dengan pelatihan dimana secara keseluruhan yang dipaparkan oleh pemateri agar semuanya mengetahui alur pendaftaran tanah tersebut. hal tersebut diatas sesuai dengan hasil observasi peneliti selama dilapangan yang tidak menemukan hal yang terkendala dalam pendaftaran tanah pada pelatihan tersebut.

Hal tersebut diatas kurang lebih sama dengan apa yang disampaikan dengan informan selaku Staff Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan mengatakan bahwa :

“Itukan memang, dalam hal pelatihan yang membahas mengenai pelaksana teknis, pengumpulan data dan pengolahan data agar mempersiapkan kelancaran pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi” (Hasil Wawancara bapak AK, Tanggal 18 September 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas membenarkan keterangan informan sebelum bahwa dapat diketahui terkait dengan pelatihan proses dimana orang yang membahas pelaksanaan pendaftaran tanah agar dalam pelatihan dapat mempersiapkan kelancaran pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Hal tersebut sangat sesuai dengan hasil observasi peneliti selama dilapangan yang melakukan pelatihan teknis guna untuk mengetahui dalam program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam inventarisasi dalam pencapaian pendaftaran tanah selanjutnya. Hal ini sesuai dengan teori Boedi Harsono (2008) mengemukakan bahwa, pelatihan dalam mempersiapkan proses kelancaran pelaksanaan tugas PTSL bekerja sama dengan panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis (dokumen) yang meliputi materi pengumpulan data yuridis (dokumen) berjalan dengan lancar dan tepat pada waktunya.

2. Penyuluhan

Dalam hal penyuluhan yang terdapat dilapangan agar dibuktikan secara efektif kepada seluruh masyarakat yang ada dalam 1 (satu) desa/kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi PTSL. Kemudian dari pada itu penyuluhan agar melibatkan aparat Desa, Kelurahan, Kecamatan, Pemerintah daerah, Aparat penegak hukum baik TNI maupun Polri dan Kejaksaan serta tokoh-tokoh masyarakat yang ada. Serta penyuluhan

dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertifikat. Adapun materi yang dibawakan dari hasil pemaparan yang terkait dengan Kepala Kantor Pertanahan/ aparat Desa/ Pemerintah daerah dan aparat penegak hokum ataupun TNI dan Polri yang membahas mengenai bagaimana permasalahan-permasalahan yang terdapat dilokasi dan permasalahan antara keluarga atau tetangga terkait dengan tidak adanya sertifikat.

Dalam hal penyuluhan tersebut mengarah kepada partisipasi masyarakat didesa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan memperhatikan hak dan kewajibannya. Terkait didalam melaksanakan program yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terhadap penyuluhan dilaksanakan dengan adanya penjelasan tentang pembiayaan yang disediakan oleh pemerintah melalui kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan di Desa Pattallasang terhadap dalam mengumpulkan data yuridis (dokumen) dan fisik tanah guna memperlancar proses pelaksanaan dari program tersebut.

Adapun yang terkait dengan penyuluhan tersebut peneliti dapat melihat dari hasil wawancara selaku Kakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng mengatakan bahwa :

“Kita terus melakukan penyuluhan kepada masyarakat terkait pengajuan program dapat mengumpulkan data yuridis dokumen dan fisik tanah, kurang lebih sebulan maka sertifikat sudah terbit. Dengan demikian, program ini tentu dapat dimanfaatkan oleh seluruh bidang tanah yang ada di Kabupaten Bantaeng” (Hasil Wawancara bapak MY, Tanggal 12 September 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas dapat diketahui bahwa yang berkaitan dengan penyuluhan pada pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam program pelaksanaan yang dilakukan di Desa Pattallasang, sejauh ini dapat membuahkan hasil yang baik dalam mengumpulkan data yuridis (dokumen) dan fisik tanah yang memungkinkan terlaksananya dengan baik dan proses yang lancar dalam hal penyuluhan terkait seluruh bidang tanah yang bersertifikat tepat waktu.

Hal tersebut diatas sesuai dengan hasil observasi peneliti selama dilapangan yang tidak menemukan hal yang terkendala dalam PTSL pada program pelaksanaan yang dilakukan di Desa Pattallasang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Hal tersebut diatas kurang lebih sama dengan apa yang disampaikan dengan informan selaku Staff Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan mengatakan bahwa :

“Sebelum pelaksanaan kegiatan pengumpulan data yuridis dan fisik diadakan penyuluhan untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat mengenai program pensertifikatan tanah melalui PTSL mulai dari pengertian, tujuan serta manfaat, persyaratan permohonan hak, obyek, subyek kegiatan PTSL, hak dan kewajiban peserta PTSL sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Penyuluhan bertujuan untuk memberitahukan kepada pemilik tanah atas kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan, bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan kegiatan PTSL.” (Hasil Wawancara bapak AK, Tanggal 06 Oktober 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas dapat diketahui bahwa dalam hal penyuluhan yang dilaksanakan dalam pensertifikatan tanah yang menjadi suatu proses langkah selanjutnya, dalam hal ini guna untuk melaksanakan kegiatan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap yang harus dipenuhi dalam beberapa dokumen yuridis

pada tahap pengumpulan data guna mempercepat proses penerbitan surat tanah dalam keketentuan perundang-undangan. Selanjutnya hasil wawancara dengan informan berikutnya yaitu selaku masyarakat mengatakan bahwa :

“Menurut saya, pribadi terkait dengan adanya penyuluhan yang dilaksanakan oleh aparaturnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng yang dilakukan terus-menerus di Desa Pattallasang didalam hal pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Dari kami pastinya sangat bersyukur, dapat meringankan beban kami dalam hal mensertifikatkan tanah kami yang belum ada selama ini, dan itu hanya dengan mengumpulkan data yuridis (dokumen) dan fisik tanah sebagai proses pelaksanaan guna untuk memanfaatkan dalam mempercepat penerbitan sertifikat tanah.” (Hasil Wawancara bapak HN, Tanggal 15 Oktober 2018).

Berdasarkan diatas sesuai dengan hasil observasi peneliti selama dilapangan yang dapat disimpulkan bahwa dari penyuluhan ialah dengan adanya program yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dalam hal PTSL yang membuahkan hasil yang baik dengan melakukan penyuluhan kepada masyarakat Desa Pattallasang terkait pengumpulan data yuridis dokumen dan bukti fisik tanah yang membantu dalam hal menerbitkan sertifikat tanah yang memakan waktu kurang lebih sebulan.

Hal ini sesuai dengan teori Boedi Harsono (2008) mengemukakan bahwa, penyuluhan dalam hal ini program tersebut yang dilakukan beberapa tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dengan dokumen yang perlu disiapkan diantaranya, jadwal pengumpulan data yuridis, Klaster hasil akhir dengan ajudikasi percepatan yang terkait dengan mensertifikatkan tanah yang dapat dilaksanakan dengan cepat

guna proses penerbitan sertipikat tanah bagi pemilik tanah yang bersangkutan dan sudah sesuai dengan penyuluhan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng.

3. Pengumpulan Data

Dalam hal ini pengumpulan data yuridis (Dokumen) dimana dari Kantor Pertanahan dan pihak Kantor Desa Pattalassang yang saling berkordinasi untuk mengumpulkan data-data yuridis dari pihak masyarakat mengenai kepemilikan tanah untuk dijadikan dasar agar dapat diberikan sertifikat pada program kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Berkaitan dengan hal pengumpulan data peneliti mewawancarai selaku Ketua Panitia PTSL Kantor Pertanahan mengatakan bahwa :

“Adapun dari hasil pengumpulan data yang sebelumnya melakukan koordinasi dengan Kepala Desa dan Aparat Desa mengenai dalam hal mengumpulkan data-data (dokumen) dari kepemilikan tanah warga berupa foto copy KTP, bukti atas hak dan PBB tanah atau bukti kepemilikan tanah” (Hasil Wawancara bapak PP, Tanggal 25 Oktober 2018).

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas dapat diketahui bahwa yang berkaitan dengan pengumpulan data dalam hal kegiatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang seharusnya dalam mengambil data-data masyarakat dilapangan untuk segera didaftarkan ke klaster 1 (kelengkapan berkas) dan siap untuk ditindak lanjuti agar menjadi sertipikat. Hal tersebut sesuai dengan hasil observasi peneliti selama dilapangan, dengan adanya program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terkait dengan pengumpulan data.

Selanjutnya hasil wawancara dengan informan berikutnya yaitu selaku

Staff Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan mengatakan bahwa :

“Terkait dengan pengumpulan data, di awal pelaksanaan pendaftaran tanah, data-data yang sudah didapatkan dari masyarakat. Lalu kemudian dari pihak staff desa dan staff pertanahan melengkapi berkas yang sudah didapatkan, masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk dijadikan sebagai kepemilikan (sertipikat).” (Hasil Wawancara bapak AK, Tanggal 22 Oktober 2018).

Hasil wawancara dengan informan diatas bahwa dari segi pengumpulan data yang sudah diedarkan surat perintah Kanwil ATR/BPN ke setiap Kabupaten/Kota untuk kegiatan percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap (PTSL) terhadap proses pengumpulan data dimana seharusnya dilakukan kelengkapan berkas. *setahu saya*, pengumpulan data itu harus segera dilengkapi dan di isi formulir yang sudah diberitakan dari Kantor Pertanahan. Hal ini senada dengan hasil wawancara dari informan selaku Masyarakat mengatakan bahwa :

“Dalam hal ini terkait dengan pengumpulan data yang *saya tau*, dalam kegiatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang memang dari pihak Staff Pertanahan dan Staff Desa yang terjun langsung kelapangan untuk melakukan pendataan kepada masyarakat. Terutama dalam hal penerbitan sertipikat, yang pastinya bersyukur dengan adanya program pendaftaran tanah ini, karna memudahkan masyarakat dan mengurangi biaya dalam hal membuat sertipikat.” (Hasil Wawancara Ibu JN, Tanggal 17 Oktober 2018).

Hal tersebut diatas sesuai dengan hasil observasi peneliti selama dilapangan yang dapat disimpulkan bahwa dari pengumpulan data ialah dengan mengetahui adanya koordinasi antara pihak aparat desa dengan Staff pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan yang dimana sebelumnya

sudah ada informasi sebelumnya dengan melakukan kelengkapan berkas, guna untuk melakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sudah didaftarkan dokumen tanah masyarakat yang sudah diput dalam hal kepemilikan untuk menerbitkan (sertipikat) tanah.

Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng Tahun Anggaran 2018

NO	DESA / KELURAHAN	TARGET	REALISASI	TIDAK TEREALISASI
1	KELURAHAN : BONTO LEBANG KECAMATAN : BISSAPPU KABUPATEN : BANTAENG	100	100	-
2	DESA : PATTALLASSANG KECAMATAN : TOMPOBULU KABUPATEN : BANTAENG	2.500	2.112	388
3	DESA : LONRONG KECAMATAN : EREMERASA KABUPATEN : BANTAENG	1.000	1.000	-
4	DESA : LAYOA KECAMATAN : GANTARANGKEKE KABUPATEN : BANTAENG	400	400	-
	JUMLAH	4.000 BIDANG	3.612 BIDANG	388 BIDANG

Hal tersebut dengan adanya sengketa tanah di desa pattallassang persoalan batas-batas tanah selalu berpindah padahal sudah ditentukan atau kepemilikan penguasaan tanah tidak ada (surat keterangan hibah, warisan, jual beli). Dalam rangka menyelesaikan kasus sengketa tanah yang terjadi di desa tersebut. Hal ini dengan hasil wawancara dari informan selaku Masyarakat mengatakan bahwa :

“Dalam hal ini terkait dengan adanya sengketa tanah di desa pattallassang, maka saya harap dari pihak pertanahan dan aparat agar dapat menyelesaikan masalah tersebut, yang mengenai persoalan tanda batas tanah yang tidak tau keberadaannya”.
(Hasil Wawancara Ibu JN, Tanggal 25 Oktober 2018).

Hal ini sesuai dengan teori Boedi Harsono (2008) yang mengemukakan bahwa, dalam pengumpulan data yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengumpulkan data-data yuridis dari pihak masyarakat mengenai kepemilikan tanah untuk dijadikan dasar agar dapat diberikan sertifikat. Dan permasalahan-permasalahan yang terjadi dimasyarakat mengenai tanda batas tanah atau kepemilikan tanah. pada program kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan sesuai dengan hasil observasi peneliti dilapangan yang terkait dengan pengumpulan data dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan dan penelitian pada bagian sebelumnya, maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa pendaftaran tanah sistematis lengkap di kantor pertanahan kabupaten bantaeng adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah disatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran yang dapat dilihat dari segi, yaitu :

1. Pengukuran bidang tanah yang telah di daftarkan tanahnya
2. Pengumpulan Bukti Kepemilikan tanah (KTP, KK, ALAS HAK dan PBB)
3. Pengumuman agar mengetahui bahwa tanah tersebut sudah telah terdaftar
4. Pembukuan hak yang dilakukan kantor pertanahan guna membuktikan adanya terdaftar tanahnya
5. Penertiban dan Penyerahan Sertipikat kepada masyarakat
6. Dan pemasangan tanda batas yang dilakukan oleh pemerintah desa guna mengetahui tanda batas tanahnya.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan rumusan kesimpulan yang diutarakan sebelumnya. Penelitian ini menyarankan beberapa hal yang terkait sebagai berikut :

1. Pada kantor pertanahan kabupaten bantaeng seharusnya lebih meningkatkan anggotanya dalam pendataan (puldadis) kepada masyarakat, khususnya kelengkapan berkas dalam pengajuan pendaftaran hak atas tanahnya, sehingga dari beberapa faktor yang menghambat dalam proses pendaftaran tanah dapat berjalan sesuai ketentuan dan selanjutnya semua tanah yang belum terdaftar khususnya di kabupaten bantaeng agar dapat segera didaftarkan hak atas tanahnya sesuai dengan prosedur yang ada, dan dapat mencapai target yang sudah ditentukan.
2. Kantor pertanahan kabupaten bantaeng disarankan untuk meningkatkan penyuluhan hukum atau sosialisasi tentang pertanahan, sehingga dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman kepada masyarakat terhadap terkait pendaftaran tanah sistematis lengkap pada tahap selanjutnya yang akan datang.
3. Diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap kedepannya dapat berjalan sesuai prosedur yang diharapkan dan tidak merumitkan masyarakat dalam persyaratan dokumen atau pun dalam proses pendaftaran tanah, guna untuk dalam proses penerbitan sertipikat tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal :

- A.P Parlindungan, 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jilid 2, Prestasi Pustaka. Jakarta. 2004.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan. 2008.
- *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.
 - *Hukum Agraria Indonesia ... Hukum Tanah*. Edisi 2008. Jakarta Djambatan,2008.
 - *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta. (2008).
- Effendy, O. U. 2007. *Ilmu Komunikasi Teori dan Praktek*, Cetakan kesembilan belas, PT Remaja Rosdakarya. Bandung.
- F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Penerbit Universitas Lampung Bandar Lampung, (2015).
- F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, Bandar Lampung, (2012).
- Hermanses, *Sistem Publikasi Pendaftaran. Tanah* 2008.
- Karina Gita Sahprada, *Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandar Lampung*. 2018.
- Manurung Siti Hardianti Rukmana, (*Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru Dalam Menimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) Di Kota Pekanbaru*, 2017.
- Mustafa, Bachsan. *Hukum Agraria dalam Perspektif*. Cetakan ke II, Remadja Karya Bandung. Reifika Aditama. 2009.

A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999. Maju, Bandung, 2010.

Tjahjo Arianto, 2010. *Sistem Publikasi Negatif dalam registration of title atau pendaftaran hak Soesangobeng*, Herman. 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta.

Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana.

Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.

Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta.

Urip. Santoso. *Pendaftaran tanah mengenal 2 (dua) macam asas yaitu* Urip. Santoso. 2011.

Ndraha, Taliziduhu, 2011. *Kybernology (Ilmu Pemerintahan Baru) 1*, Jakarta: Rineka Cipta.

Istianto, Bambang, 2011. *Manajemen Pemerintahan (Dalam Perspektif Pelayanan Publik)*, Jakarta : Mitra Wacana Media.

Salam, Dharma Setyawan, 2007. *Manajemen Pemerintahan Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Terry, George R, 2013. *Prinsip-Prinsip Manajemen*, Bandung: Bumi Aksara.

Peraturan dan lain-lain:

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah, menjelaskan tujuan dan kegunaan pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut.*

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang *percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek*

Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan.

Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor : 25/SKB/V/2017, Nomor : 590-3167A Tahun 2017, Nomor : 34 Tahun 2017 *tentang pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis.*

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng Nomor : 08/KEP-73.03/I/2018 *tentang Penetapan lokasi percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di lingkungan kantor pertanahan kabupaten bantaeng tahun anggaran 2018.*

Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 22 Tahun 2017 *tentang Kriteria dan kategori pengurangan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.*

Peraturan Bupati Kabupaten Bantaeng Nomor 38 Tahun 2017 *tentang Pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis.*



RIWAYAT HIDUP



MUH. FAISAL AL MUSAWWIR H.A Dilahirkan di Ujung Pandang Tanggal 26 Juni 1996 Anak Pertama dari dua bersaudara pasangan dari H.Arifuddin HS dan Mantang. Peneliti menyelesaikan Pendidikan Sekolah Dasar di SD 3

Lembang Cina Kecamatan Bantaeng Kabupaten Bantaeng pada tahun 2008. Pada tahun yang sama peneliti melanjutkan Pendidikan di SMP Negeri 3 Bissappu dan tamat pada tahun 2011 kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Kejuruan di SMKN 1 Bantaeng pada tahun 2011 dan selesai pada tahun 2014. Pada tahun 2014 peneliti melanjutkan pendidikan di Perguruan Tinggi Swasta, tepatnya di Universitas Muhammadiyah Makassar Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik pada Program Studi Ilmu Pemerintahan dan peneliti menyelesaikan kuliah Strata satu (S1) pada tahun 2019.





**PEMERINTAH KABUPATEN BANTAENG
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PTSP**

Alamat : Jl. Andi Mappaleng, email : kptsbantaeng@gmail.com, website : dpmptap.bantaengkab.go.id

IZIN PENELITIAN

NOMOR : 503/312/IPL/DPM-PTSP/VIII/2018

DASAR HUKUM :

1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan dan Penerapan IPTEK;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mendagri Nomor 7 Tahun 2014;
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2018 tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian;
4. Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 57 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 85 Tahun 2016 tentang Pendelegasian Kewenangan Pelayanan Administrasi Perizinan dan Non Perizinan,

MEMBERIKAN IZIN KEPADA

Nama : MUH. FAISAL AL MUSAWWIR
Jenis Kelamin : Laki-Laki
N I M : 10564 02021 14
No. KTP : 73030 12606960001
Pekerjaan : Mahasiswa Ilmu Pemerintahan Universitas Muammadiyah Makassar
Alamat : BTN. Minasa Upa Blok B10/10 Kec. Rappocini Kota Makassar

Bermaksud mengadakan penelitian dalam rangka penulisan Skripsi dengan Judul :
"Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Studi Kasus: Kantor Pertanahan di Kabupaten Bantaeng"

Lokasi Penelitian : Badan Pertanahan Nasional Kab. Bantaeng

Lama Penelitian : 31 Agustus 2018 s.d. 25 Oktober 2018

Sehubungan dengan hal tersebut diatas pada prinsipnya kami dapat **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan

1. Sebelum dan sesudahnya melaksanakan kegiatan, yang bersangkutan harus melapor kepada Pemerintah setempat;
2. Penelitian tidak menyimpang dari izin yang diberikan;
3. Mentaati semua peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adat-istiadat Daerah setempat;
4. Menyerahkan 1 (satu) exemplar copy hasil Penelitian kepada Bupati Bantaeng Cq. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa, Politik dan Perlindungan Masyarakat Kab. Bantaeng;
5. Surat izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang Surat izin tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Diterbitkan di Kabupaten Bantaeng

Pada tanggal : 31 Agustus 2018

BUPATI BANTAENG

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PTSP,



MUHAMMAD TAFSIR P. S.S., M.A.P

Pangkat : Pembina Tk. I

NIP. 19690515 199803 1 012



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

LEMBAGA PENELITIAN PENGEMBANGAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
Jl. Sultan Alauddin No. 259 Telp. 866972 Fax (0411) 863588 Makassar 90221 E-mail: lp3@umm.ac.id



Nomor : 2137/Izn-5/C.4-VIII/VIII/37/2018
Lamp : 1 (satu) Rangkap Proposal
Hal : Permohonan Izin Penelitian

07 Dzulhijjah 1439 H
18 August 2018 M

Kepada Yth,
Bapak / Ibu Bupati Bantaeng
Cq. Ka. IP3 Balitbang Perpustakaan dan Kearsipan
di -
Bantaeng

Berdasarkan surat Dekan Fakultas Sosial dan Politik Universitas Muhammadiyah Makassar, nomor: 1293/ESP.A.1-VIII/VIII/1439 H/2018 M tanggal 18 Agustus 2018, menerangkan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : MUH. FAISAL AL MUSAWWIR
No. Stambuk : 10564 0202114
Fakultas : Fakultas Sosial dan Politik
Jurusan : Ilmu Pemerintahan
Pekerjaan : Mahasiswa

Bermaksud melaksanakan penelitian/pengumpulan data dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul :

"Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Studi Kasus : Kantor Pertanahan di Kabupaten Bantaeng"

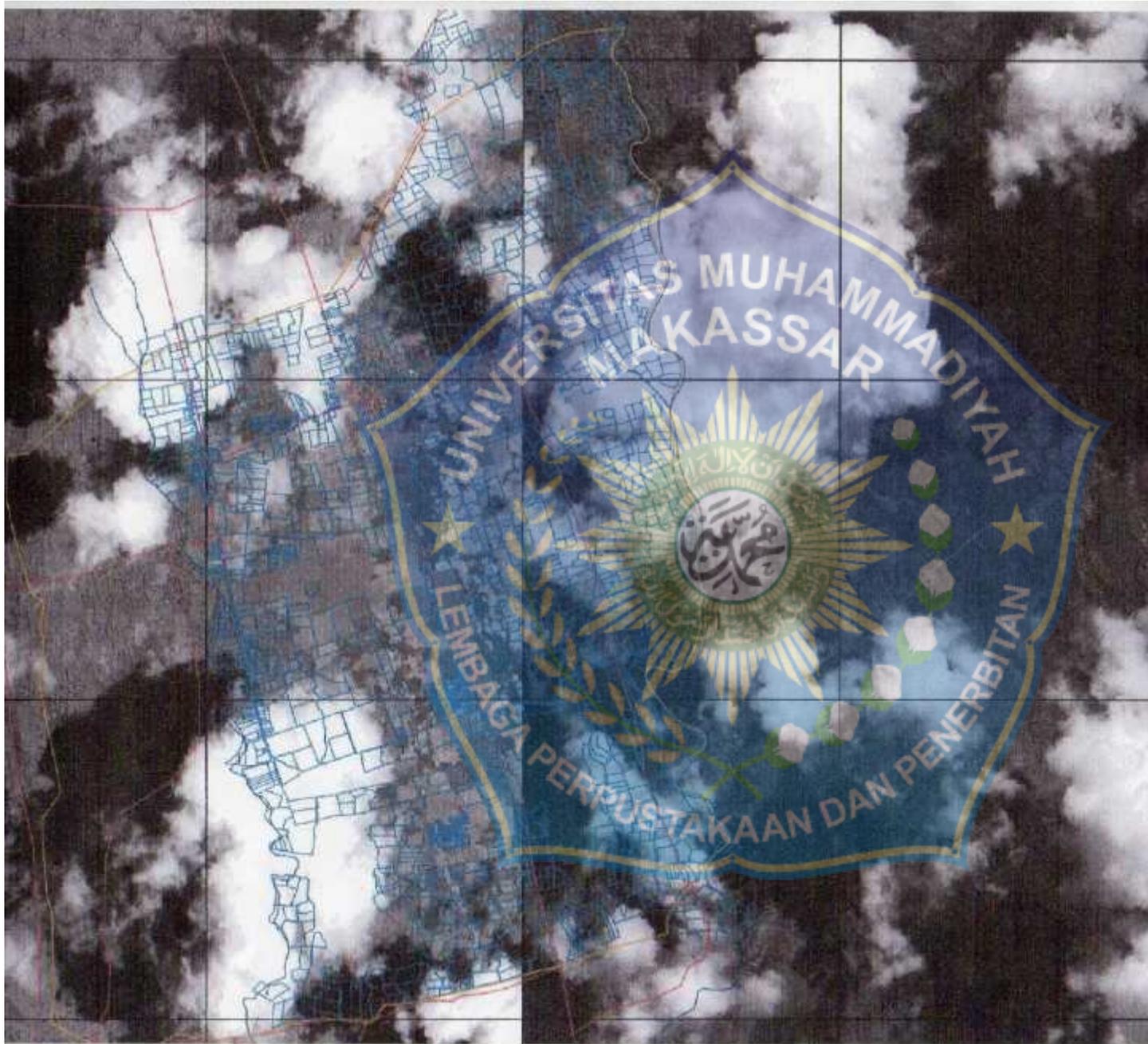
Yang akan dilaksanakan dari tanggal 25 Agustus 2018 s/d 25 Oktober 2018.

Sehubungan dengan maksud di atas, kiranya Mahasiswa tersebut diberikan izin untuk melakukan penelitian sesuai ketentuan yang berlaku.
Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan Jazakumullahi khaeran katziraa.

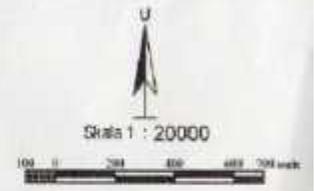
Assalamu 'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Ketua LP3M,


Dr. Ir. Abubakar Idhan, MP.
NBM 101 7716



**PETA KERJA
IDENTIFIKASI BIDANG TANAH
KEGIATAN PTSL
TAHUN 2018**



- | | |
|-----------|------------------|
| Desa | Layau |
| Kecamatan | Ganjarangkoe |
| Kabupaten | Bantaeng |
| Provinsi | Sulawesi Selatan |

Penunjuk Lembar Peta

Zona : 51.1

01.102	02.102	03.102
01.101	02.101	03.101
01.100	02.100	03.100

LEGENDA

- | | |
|--|----------------------|
| | Batas Desa/Kelurahan |
| | Jalan |
| | Saluran Air/Got |
| | Sungai/Perak/Sungai |
| | Udang Tanah |

Bantaeng, 2 Januari 20

Ketua Satgas Fisik
Kabupaten Bantaeng

SUWARDHIE SASRO PRAWIRA, S.S
NIP. 19840905 200502 1 001



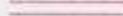
- Desa : Lonrong
- Kecamatan : Eriemerasa
- Kabupaten : Bantaeng
- Provinsi : Sulawesi Selatan

Penunjuk Lembar Peta

Zona : 50.2

54.103	55.103	56.103
54.102	55.102	56.102
54.101	55.101	56.101

LEGENDA

-  Batas Desa/Kelurahan
-  Jalan
-  Saluran Air/Got
-  Sungai/Anak Sungai
-  Bidang Tanah

Bantaeng, 2 Januari 2018

Kelua Satgas Fisik
Kabupaten Bantaeng

SUIWARDHIE SASRO PRAWIRA, S.ST
NIP. 19840905 200502 1 001



**PETA KERJA
IDENTIFIKASI BIDANG TA
KEGIATAN PTSL
TAHUN 2018**



Skala 1 : 20000



Desa : Bontolebang
Kecamatan : Bisseppu
Kabupaten : Bantaeng
Provinsi : Sulawesi Selatan

Pennunjuk Lembar Peta

Zona : 50.2

54.103	55.103	56.103
54.102	55.102	56.102
54.101	55.101	56.101

LEGENDA

- Batas Desa/Kelurahan
- Jalan
- Balok Air/Got
- Sungai/Akai/Sungai
- Bidang Tanah

Bantaeng, 2 Januari

Ketua Satgas Fisik
Kabupaten Bantaeng

SUWARDHIE SASRO PRAWIR
NIP. 19840905 200502 1 0



IDENTIFIKASI BIDANG TANAH
KEGIATAN PTSL
TAHUN 2018



Skala 1 : 25000



- Desa : Pantelessang
- Kecamatan : Tompobulu
- Kabupaten : Bantaeng
- Provinsi : Sulawesi Selatan

Penunjuk Lembar Peta

Zona : 51.1

01.103	02.103	03.103
01.102	02.102	03.102
01.101	02.101	03.101

LEGENDA

- Batas Desa/Kelurahan
- Jalan
- Saluran Air/Got
- Sungai/Waduk/Sungai
- Bidang Tanah

Bantaeng, 2 Januari 20

Ketua Satgas Fisik
Kabupaten Bantaeng

SUWARDHIE SASRO PRAWIRA, S.S
NIP. 19840905 200502 1 001



KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,
MENTERI DALAM NEGERI,
MENTERI DESA, PEMBANGUNAN DAERAH TERTINGGAL DAN TRANSMIGRASI

NOMOR : 25/SKB/V/2017

NOMOR : 590-3167A Tahun 2017

NOMOR : 34 Tahun 2017

TENTANG

PEMBIAYAAN PERSIAPAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,
MENTERI DALAM NEGERI,
MENTERI DESA, PEMBANGUNAN DAERAH TERTINGGAL DAN TRANSMIGRASI,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan program prioritas percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemerintah, perlu dilakukan penyiapan dokumen penguasaan/pemilikan tanah, sarana dan prasarana yang diperlukan bagi masyarakat agar tanah yang dimiliki dapat didaftarkan;
- b. bahwa dalam rangka penyeragaman pembiayaan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh pemerintah dan membebaskan pembiayaannya bagi masyarakat, perlu dilakukan penyeragaman biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan pengaturan sumber pendanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang tidak tertampung dalam Anggaran Pendapatan Belanja Negara;

c. bahwa...

- c. bahwa biaya untuk penyiapan dokumen penguasaan/pemilikan tanah, sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam huruf a belum diatur dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- d. bahwa dalam rangka kelancaran pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud huruf a memerlukan sinergi kebijakan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Dalam Negeri dan Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis;

Mengingat

- 1. 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);
- 2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- 3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495);
- 4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);

5. Instruksi...

5. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 179) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 179);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, MENTERI DALAM NEGERI, MENTERI DESA, PEMBANGUNAN DAERAH TERTINGGAL DAN TRANSMIGRASI TENTANG PEMBIAYAAN PERSIAPAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS.

KESATU : Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan jenis kegiatan, jenis biaya dan besaran biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan persiapan pendaftaran tanah sistematis sebagai berikut:

1. kegiatan penyiapan dokumen;
2. kegiatan pengadaan Patok dan Meterai;
3. kegiatan operasional petugas kelurahan/desa.

KEDUA : Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi memfasilitasi pelaksanaan persiapan pendaftaran tanah sistematis, melalui sosialisasi kepada masyarakat desa.

KETIGA...

KETIGA : Menteri Dalam Negeri memerintahkan Bupati/Walikota untuk melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Menganggarkan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang tidak tertampung dalam Anggaran Pendapatan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan Belanja Desa ke dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah sesuai dengan kemampuan masing-masing daerah;
2. Pemberian pengurangan dan/atau keringanan atau pembebasan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi masyarakat penerima sertifikat dalam Pendaftaran Tanah Sistematis;
3. Mensosialisasikan persyaratan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada seluruh masyarakat;
4. Memerintahkan Inspektorat Daerah untuk berkoordinasi dengan Aparat Penegak Hukum dalam penanganan pengaduan masyarakat terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sesuai Pasal 385 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

KEEMPAT : Pembiayaan kegiatan penyiapan dokumen sebagaimana dimaksud pada DIKTUM KESATU angka 1 merupakan kegiatan pembiayaan pengadaan dokumen yang berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Pemilik atau yang menguasai bidang tanah yang dimohonkan yang sekurang-kurangnya berisi keterangan tentang tidak adanya sengketa, riwayat pemilikan/penguasaan tanah, tanah yang dikuasai/dimiliki bukan merupakan tanah aset pemerintah/daerah/desa dan penguasaan tanah secara sporadik sebagaimana tercantum pada Lampiran Keputusan Bersama ini.

KELIMA : Pembiayaan kegiatan pengadaan Patok dan Meterai sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU angka 2 berupa pembiayaan kegiatan pengadaan Patok Batas sebagai tanda batas-batas bidang tanah sebanyak 3 (tiga) buah dan pengadaan Meterai sebanyak 1 (satu) buah sebagai pengesahan Surat Pernyataan.

KEENAM...

KEENAM : Pembiayaan kegiatan operasional petugas kelurahan/desa sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU angka 3 berupa pembiayaan kegiatan yang meliputi:

1. biaya penggandaan dokumen pendukung;
2. biaya pengangkutan dan pemasangan patok;
3. transportasi Petugas Kelurahan/desa dari Kantor kelurahan/desa ke Kantor Pertanahan dalam rangka perbaikan dokumen yang diperlukan.

KETUJUH : Besaran Biaya yang diperlukan untuk persiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU, Diktum KEEMPAT, Diktum KELIMA, dan Diktum KEENAM, terbagi atas:

1. Kategori I (Provinsi Papua, Provinsi Papua Barat, Provinsi Maluku, Provinsi Maluku Utara, dan Provinsi Nusa Tenggara Timur) sebesar Rp 450.000,00;
2. Kategori II (Provinsi Kepulauan Riau, Provinsi Bangka Belitung, Provinsi Sulawesi Tengah, Provinsi Sulawesi Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, Provinsi Nusa Tenggara Barat) sebesar Rp 350.000,00;
3. Kategori III (Provinsi Gorontalo, Provinsi Sulawesi Barat, Provinsi Sulawesi Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, Provinsi Kalimantan Barat, Provinsi Sumatera Utara, Provinsi Aceh, Provinsi Sumatera Barat, Provinsi Kalimantan Timur) sebesar Rp 250.000,00;
4. Kategori IV (Provinsi Riau, Provinsi Jambi, Provinsi Sumatera Selatan, Provinsi Lampung, Provinsi Bengkulu, Provinsi Kalimantan Selatan) sebesar Rp 200.000,00;
5. Kategori V (Jawa dan Bali) sebesar Rp 150.000,00.

KEDELAPAN : Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada Diktum KETUJUH tidak termasuk biaya pembuatan akta, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).

KESEMBILAN : Dalam hal biaya persiapan pendaftaran tanah sistematis tidak dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) sebagaimana dimaksud dalam diktum Diktum KETIGA, Menteri Dalam Negeri memerintahkan Bupati/Walikota untuk membuat Peraturan Bupati/Walikota bahwa biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat.

KESEPULUH...

KESEPULUH : Gubernur sebagai wakil pemerintah pusat melakukan pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan keputusan ini.

KESEBELAS : Hal-hal yang belum diatur dalam Keputusan Bersama ini, akan diatur lebih lanjut dalam petunjuk teknis.

KEDUABELAS : Keputusan Bersama ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 22 Mei 2017

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

MENTERI DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA,

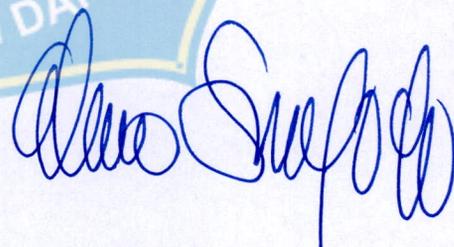


SOFYAN A. DJAMIL



TJAHJO KUMOLO

MENTERI DESA, PEMBANGUNAN DAERAH
TERTINGGAL DAN TRANSMIGRASI
REPUBLIK INDONESIA,



EKO PUTRO SANDJOJO



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTAENG
JALAN ANDI MANAPPIANG No. 8 - BANTAENG TELP/FAX. (0413) 23043 WEBSITE: www.bpn.go.id

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BANTAENG
NOMOR : 08/KEP-73.03/I/2018

TENTANG

PENETAPAN LOKASI PERCEPATAN PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI LINGKUNGAN
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTAENG TAHUN ANGGARAN 2018

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTAENG

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi Negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia;
 - b. bahwa untuk melaksanakan pendaftaran tanah lengkap sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu ditetapkan lokasi desa/kelurahan yang disesuaikan dengan ketersediaan dana yang ada dan yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng Tahun Anggaran 2018;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5038);
 5. 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 Tahun 2012 Nomor 5280);
 6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5601);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 3696);

Peraturan Presiden

9. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
10. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
11. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
12. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;
13. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 83/P Tahun 2016 tentang Penggantian Beberapa Menteri Negara Kabinet Kerja Periode Tahun 2014 – 2019;
14. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
15. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
16. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi;
17. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
18. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Nomor 35 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
19. Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
20. Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
21. Peraturan Bupati Bantaeng No 22 Tahun 2017 Tentang Kriteria dan Kategori Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTAENG TENTANG PENETAPAN LOKASI PERCEPATAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI LINGKUNGAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTAENG TAHUN ANGGARAN 2018.**

Pasal 1

Menetapkan :

1. Kelurahan : Bonto Lebang
Kecamatan : Bissappu
Kabupaten : Bantaeng

2. Desa : Layoa
Kecamatan : Gantarangeke
Kabupaten : Bantaeng
3. Desa : Pattallassang
Kecamatan : Tompobulu
Kabupaten : Bantaeng
4. Kelurahan : Lonrong
Kecamatan : Eremerasa
Kabupaten : Bantaeng

Sebagai Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun Anggaran 2018.

Pasal 2

Sumber pendanaan untuk Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis ini berasal dari Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng Tahun Anggaran 2018.

Surat keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Ditetapkan di : Bantaeng
Pada tanggal : 02 Januari 2018

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BANTAENG**

Drs. MUHAMMAD YUSRI, A.M., M.H.
NIP. 19651227 199403 1 003

Tembusan :

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta;
2. Sekretaris Jenderal, Inspektur Jenderal, dan para Direktur Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Jakarta;
3. Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan di Makassar;
4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan di Makassar;
5. Bupati Bantaeng di Bantaeng;
6. Kepala Bidang Hubungan Hukum Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan di Makassar;
7. Arsip.



**BUPATI BANTAENG
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

**PERATURAN BUPATI BANTAENG
NOMOR 22 TAHUN 2017**

TENTANG

**KRITERIA DAN KATEGORI PENGURANGAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI BANTAENG,**

- Menimbang** : bahwa dalam rangka penentuan besarnya pengurangan ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar wajib pajak atau kondisi tertentu objek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) huruf e Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana beberapa kali telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 1 Tahun 2017 serta untuk meningkatkan pelayanan, keadilan, dan kepastian hukum bagi Wajib Pajak, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Kriteria dan Kategori Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Mengingat** : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia

5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 2) sebagaimana beberapa kali telah diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantaeng Nomor 1 Tahun 2017 (Lembaran Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2017 Nomor 1);
7. Peraturan Bupati Bantaeng Nomor 14 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Bantaeng (Berita Daerah Kabupaten Bantaeng Tahun 2011 Nomor 14).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG KRITERIA DAN KATEGORI PENGURANGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati yang dimaksud dengan:

1. Bupati adalah Bupati Bantaeng.
2. Pemerintah Kabupaten Bantaeng yang selanjutnya disebut Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB.
4. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
5. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
6. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
8. Pejabat pembuat akta tanah/pejabat lelang, adalah pihak yang berwenang menerbitkan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. Bank atau tempat lain yang ditunjuk adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
10. Dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah dokumen yang menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang memiliki kekuatan hukum.
11. Surat Setoran Pajak Daerah untuk BPHTB, selanjutnya disingkat SSPD BPHTB, adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke kas daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. Akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah dokumen legal penetapan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu pihak ke pihak lain.
13. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari pengumpulan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi kriteria dan kategori pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terdiri atas :

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak hubungannya dengan obyek Pajak;
- b. Kondisi wajib pajak hubungannya dengan sebab-sebab tertentu;
- c. Tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

Pasal 3

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak yaitu:
1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan;
 2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak atas tanah untuk kepentingan investasi awal di Kabupaten Bantaeng;
 3. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan untuk mendukung program pemerintah di bidang perumahan rakyat;
 4. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui program khusus pemerintah daerah kabupaten Bantaeng; dan
 5. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah termasuk suami/istri dengan pemberi hibah; atau pengalihan hak lainnya dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis berdasarkan hasil verifikasi lapangan.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. Wajib Pajak Pribadi yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
 3. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan keadaan di luar kekuasaannya (*force majeure*) yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak terjadinya keadaan *force majeure*;
 4. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas Pemerintah baik Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kabupaten;
 5. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan;
 6. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS; dan
 7. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan melalui program Pemerintah di bidang pertanahan.
- c. tanah dan/atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain:

1. untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat;
2. sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan berdasarkan hasil verifikasi lapangan, dan
3. tanah dan/atau bangunan yang obyek pajaknya digunakan untuk kepentingan rumah ibadah.

Pasal 4

Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebagai berikut:

- a. sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a angka 4, huruf b angka 4;
- b. sebesar 40% (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a angka 2, angka 5; dan huruf b angka 1, angka 2, angka 5 dan angka 6;
- c. sebesar 85% (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a angka 1, angka 3 dan huruf b angka 7;
- d. sebesar 100% (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b angka 3, dan huruf c angka 1, 2 dan 3.

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum melakukan pembayaran dan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan telah ditetapkan.
- (2) Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di atas wajib mengajukan permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Bupati.
- (3) Permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas

Pasal 6

- (1) Bupati berwenang memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dalam hal pengurangan pajak yang terutang di atas Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- (2) Kepala Organisasi Perangkat Daerah yang menangani perpajakan memberikan Keputusan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dalam hal besarnya pengurangan pajak dibawah Rp.100.000.000.00 (seratus juta rupiah)

Pasal 7

- (1) Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2), dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat permohonan harus memberikan keputusan atas permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diajukan Wajib Pajak.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa mengabulkan sebagian, atau mengabulkan seluruhnya, atau menolak.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah lewat dan Bupati tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diajukan dianggap dikabulkan dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3.

**BAB III
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 8

Permohonan pengurangan yang diajukan sebelum ditetapkannya Peraturan Bupati ini dan belum diterbitkan keputusan pengurangannya, diproses berdasarkan Peraturan Bupati ini.

Pasal 9

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bantaeng.

Ditetapkan di Bantaeng
pada tanggal 5 JUNI 2017

BUPATI BANTAENG,



M. NURDIN ABDULLAH

Diundangkan di Bantaeng
pada tanggal 5 JUNI 2017

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANTAENG,


ABDUL WAHAB



BUPATI BANTAENG
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN BUPATI KABUPATEN BANTAENG
NOMOR 38 TAHUN 2017

TENTANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

Menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan program percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemerintah daerah untuk penyelenggaraan pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak tertampung dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Bantaeng;

b. bahwa untuk menindaklanjuti Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis, maka dipandang perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1200);

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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5243);
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 179) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan

- Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 179);
10. Keputusan Bersama Menteri Agraria dan tata ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBIAYAAN PERSIAPAN PENDAFTARAN TANAH SITEMATIS**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bantaeng;
2. Bupati adalah Bupati Bantaeng;
3. Pemerintah Daerah Kabupaten Bantaeng adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;
4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
5. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang selanjutnya disingkat APBN adalah rencana keuangan tahunan pemerintah pusat yang ditetapkan dengan undang-undang;
6. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan pemerintah daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
7. Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa yang selanjutnya disingkat APBDesa adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan Desa yang dibahas dan di sepakati bersama oleh Pemerintah Desa dan Badan

- Permusyawaratan Desa yang ditetapkan dengan Peraturan Desa.
8. Pendaftaran Tanah Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan;
 9. Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus , berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah serta hak tertentu yang membebaninya ;
 10. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan / atau bangunan

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Tujuan

Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah untuk penyeragaman pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Pasal 3

Ruang Lingkup

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Bupati adalah :

- a. jenis kegiatan;
- b. jenis biaya;
- c. besaran biaya

BAB III JENIS KEGIATAN

Pasal 4

- (1) Jenis kegiatan dalam pelaksanaan persiapan pendaftaran tanah sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal (3) huruf (a) meliputi:
 - a. kegiatan penyiapan dokumen;
 - b. kegiatan pengadaan patok dan materai;
 - c. kegiatan operasional petugas kelurahan/desa.

- (2) Kegiatan penyiapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) terdiri dari:
- surat pernyataan yang dibuat oleh pemilik atau yang menguasai bidang tanah yang dimohonkan berisi keterangan tentang tidak adanya sengketa;
 - riwayat pemilikan/penguasaan tanah;
 - tanah yang dimiliki bukan merupakan tanah aset pemerintah/daerah/desa ;dan
 - penguasaan tanah bukan secara sporadik.
- (3) Kegiatan pengadaan Patok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) diperuntukkan sebagai tanda batas bidang tanah.
- (4) Kegiatan operasional Petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (c) meliputi:
- penggandaan dokumen pendukung;
 - penangkutan dan pemasangan patok;
 - transportasi petugas kelurahan/ desa dari kantor kelurahan/ desa ke Kantor Pertanahan dalam rangka perbaikan dokumen yang diperlukan.

**BAB IV
JENIS BIAYA**

Pasal 5

- (1) Jenis biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal (3) huruf (b) meliputi :
- penyiapan dokumen;
 - pengadaan patok dan materai;
 - kegiatan operasional petugas kelurahan /desa.
- (2) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk biaya pembuatan akta, BPHTB dan pajak penghasilan.

BAB V

BESARAN BIAYA

Pasal 6

- (1) Besaran biaya untuk persiapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis sebesar Rp250.000,00 (Dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- (2) Besaran biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan pada pemilik tanah.

**BAB VI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

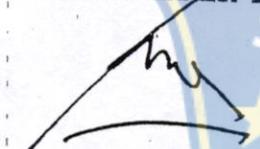
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bantaeng.

Ditetapkan di Bantaeng
Pada tanggal 12 Januari 2017



Diundangkan di Bantaeng
Pada tanggal 12 Januari 2017

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANTAENG,**


ABDUL WAHAB

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTAENG TAHUN 2017 NOMOR 38



DOKUMENTASI PENELITIAN

PROFIL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTAENG



HASIL WAWANCARA DENGAN KETUA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP



HASIL WAWANCARA DENGAN STAF PENDAFTARAN TANAH



HASIL WAWANCARA DENGAN KEPALA DESA PATTALLASSANG



