

TESIS

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM MENCEGAH
TERJADINYA PUNGUTAN LIAR PADA
PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN BANTUL**



Oleh
EDRI TADOLA WIJAYA
No. Mahasiswa: 185202833

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2021**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU
HUKUM**

PERSETUJUAN TESIS

Nama : EDRI TADOLA WIJAYA
Nomor Mahasiswa : 185202833
Konsentrasi : Hukum Agraria
Judul Tesis : PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM
MENCEGAH TERJADINYA PUNGUTAN LIAR PADA
PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN BANTUL

Disetujui oleh:

Nama Pembimbing Tanggal Tanda Tangan

Dr. D Krismantoro., SH., M.Hum

6 Juli 2021

Dr. Hari Supriyanto V., SH., M.Hum

12 Juli 2021



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU
HUKUM

PENGESAHAN TESIS

Nama : EDRI TADOLA WIJAYA
Nomor Mahasiswa : 185202833
Konsentrasi : Hukum Agraria
Judul Tesis : PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM
MENCEGAH TERJADINYA PUNGUTAN LIAR PADA
PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN BANTUL

Telah diuji dan dinyatakan lulus dihadapan dewan penguji pada tanggal;
26 Juli 2021

Dewan Penguji

Tanda Tangan

Dr. D Krismantoro., SH., M.Hum

Dr. Hari Supriyanto V., SH., M.Hum

Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M

Disahkan Oleh:
Ketua Program Studi

Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M.

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Y. San Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan ini, saya Edri Tadola Wijaya, menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis (Tesis) dengan judul “Peran Kantor Pertanahan Dalam Mencegah Terjadinya Pungutan Liar Pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bantul” benar-benar asli hasil penelitian ilmiah yang saya kerjakan sendiri. Karya tulis yang menjadi tugas akhir studi Strata 2 (S2) Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta ini saya nyatakan bebas plagiasi dan benarbenar hasil karya tulis sendiri, bukan kutipan atau duplikasi dari karya tulis yang sudah ada sebelumnya. Seluruh isi karya tulis ini sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya sebagai penulis.

Yogyakarta, 3 Juli 2021

Penulis



Edri Tadola Wijaya
NPM: 185202833

INTISARI

Penelitian tesis ini bertujuan untuk menjawab permasalahan mengenai peran kantor pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bantul. Permasalahan kedua dalam penulisan tesis ini ingin menjawab kendala dan solusi yang dihadapi Kantor Pertanahan Dalam Mencegah Terjadinya Pungutan Liar Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber merupakan data primer sebagai data utamanya, data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir induktif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa peran kantor pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bantul bersifat partisipatif, meskipun masih terdapat kendala karena terbatasnya peran kantor pertanahan secara eksternal dalam melakukan intervensi untuk melakukan pengawasan terhadap terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul. Dalam mengatasi kendala tersebut Kantor Pertanahan melakukan kegiatan sosialisasi serta meningkatkan pelayanan pengaduan untuk meminimalisir terjadinya pungutan liar pada pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bantul.

Kata kunci: Peran Kantor Pertanahan, Pencegahan Pungutan liar, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

ABSTRACT

This thesis research aims to answer the problem regarding the role of the Land Office in Preventing Illegal Charges in Complete Systematic Land Registration in Bantul Regency. The second problem in writing this thesis is to answer the obstacles and solutions faced by the Land Office in Preventing Illegal Charges in Complete Systematic Land Registration in Bantul Regency.

The type of research used in the research is empirical legal research, namely research conducted directly on respondents and sources as primary data as the main data, the data obtained are analyzed qualitatively, namely the analysis is carried out by understanding and compiling the data collected systematically to draw conclusions using inductive thinking methods.

Based on the results of the study that the role of the Land Office in Preventing Illegal Charges in Complete Systematic Land Registration in Bantul Regency is participatory, although there are still obstacles due to the limited role of the external land office in conducting interventions to supervise the occurrence of illegal levies on the implementation of Complete Systematic Land Registration. in Bantul Regency. In overcoming these obstacles, the Land Office carried out socialization activities and improved complaint services to minimize the occurrence of illegal levies on Complete Systematic Land Registration in Bantul *Regency*.

Keywords: Land Office Role, Prevention of Illegal Charges, Complete Systematic Land Registration.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan anugerah serta segala karunia-Nya yang telah dilimpahkan sehingga Tesis dengan judul “Peran Kantor Pertanahan Dalam Mencegah Terjadinya Pungutan Liar Pada Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bantul” dapat terselesaikan. Tesis ini, disusun guna melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan studi Strata 2 (S2) Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta. Dalam mengerjakan Tesis ini, Penulis tidak terlepas dari doa, bimbingan dan bantuan dari semua pihak yang terkait. Berdasarkan hal itu, dengan kerendahan hati dan juga dengan rasa terima kasih yang begitu besar, Peneliti ingin menyampaikan terimakasih yang sangat besar kepada:

1. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH. M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Hyronimus Rhiti, SH. LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Dr. D Krisnantoro., SH., M.Hum, sebagai Pembimbing I yang dengan penuh kesabaran dan ketelitian memberikan banyak sekali masukan dan arahan, sejak awal penyusunan proposal, pelaksanaan penelitian, sampai dengan penyelesaian laporan tesis ini.
5. Dr. Hari Supriyanto V., SH., M.Hum, sebagai Pembimbing II yang sangat pengertian dan ketelitian memberikan banyak sekali masukan dan arahan, sejak awal penyusunan proposal, pelaksanaan penelitian, sampai dengan penyelesaian laporan tesis ini.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen dan staff Admisi yang telah banyak membantu dan memberikan ilmunya selama Peneliti menempuh proses

perkuliahan di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.sampai dengan proses penyelesaian penelitian tesis.

7. Narasumber Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan pegawai Kepanewonan Pleret serta segenap masyarakat yang telah terlibat dalam penelitian ini.
8. Kedua orang tua penulis yang sudah sangat mensupport baik secara spiritual maupun finansial serta keluarga besar yang senantiasa mendukung penulis.
9. Para sahabat di Program Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu penulis dengan memberi motivasi dan semangat yang sangat luar biasa.
10. Terima kasih juga untuk pihak pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah mendukung secara moril dan materiil dalam studi S2 Ilmu Hukum sampai dengan penyelesaian penulisan tesis ini.

Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak terkait dan menjadi referensi ilmiah bagi pembaca dalam memahami peran kantor pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
ABSTRACT	v
INTISARI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Keaslian Penelitian.....	14
F. Batasan Konsep	18
G. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Peran Kantor Pertanahan Dalam Mencegah Pungutan Liar	22
1. Peran Kantor Pertanahan.....	22
a. Pengertian Peran	22
b. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	24
c. Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.....	25
2. Pungutan Liar.....	28
a. Definisi Pungutan Liar.....	28
b. Sebab-Sebab Terjadinya Pungutan Liar.....	30
c. Dampak Dari Tindakan Pungutan Liar	32

d. Alternatif Pencegahan Pungutan Liar	34
B. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
1. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	39
a. Pengertian Pendaftaran Tanah	39
b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	41
c. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	43
d. Tujuan Pendaftaran Tanah	45
e. Fungsi Pendaftaran Tanah.....	46
2. Tinjauan Pendaftaran Tanah Sistematis	46
a. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis	46
b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis	47
3. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	49
a. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	49
b. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	50
c. Manfaat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	50
C. Landasan Teori.....	54
1. Teori Peran.....	54
2. Teori Birokrasi	55
3. Teori Penanggulangan Kejahatan	56
BAB III METODE PENELITIAN	59
A. Jenis Penelitian.....	59
B. Sumber Data	59
1. Data Primer.....	59
2. Data Sekunder	60
C. Metode Pengumpulan Data	61
D. Lokasi Penelitian	62
E. Populasi dan Sampel.....	63
F. Responden dan Narasumber	64

G. Analisis Data	65
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	66
A. Data Responden.....	66
B. Gambaran Umum Wilayah Kantor Pertanahan kabupaten bantul.	69
C. Peran Kantor Pertanahan Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	72
D. Peran Kantor pertanahan dalam mencegah terjadinya pungutan liar pada pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap Di Kabupaten Bantul.....	95
1. Peran Kantor Pertanahan Dalam Mencegah Terjadinya Pungutan Liar Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul (Internal)	98
2. Peran Kantor Pertanahan Dalam Mencegah Terjadinya Pungutan Liar Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bantul (Eksternal)	112
E. Kendala dan Solusinya, Kantor Pertanahan dalam Mencegah Pungutan Liar Pada pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bantul.....	117
F. Alternatif Dalam Mencegah Pungutan Liar Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	124
BAB V PENUTUP	136
A. Kesimpulan	136
B. Saran	139
DAFTAR PUSTAKA	140
LAMPIRAN	145
a. Lampiran 1- Surat Keterangan Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.....	146

b. Lampiran 2- Surat Keterangan Penelitian Di Kantor Kepanewon Pleret.	147
c. Lampiran 3- Surat Keterangan Penelitian Kantor Di Kantor Kelurahan Bawuran	148
e. Lampiran 4- Lembar Permohonan Menjadi Responden	149
f. Lampiran 5- Surat Pernyataan Menjadi Narasumber	150
g. Lampiran 6- Lembar Persetujuan Menjadi Responden.....	151
h. Lampiran 7- Dokumentasi Kegiatan Penelitian	152
i. Lampiran 8- Tabel Hasil frekuensi responden.....	154
j.Lampiran 9- Instrumen Wawancara Narasumber Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	157
k.Lampiran 10- Kriteria Responden dan Kisi-kisi Kuesioner.....	160
l. Lampiran 11- Instrumen Kuesioner Pengumpulan Data (Responden)	161
m. Lampiran 12- Rekapitulasi Skor Jawaban Responden.....	164

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Tahapan Pekerjaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ..	51
Gambar 2. Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi	79
Gambar 3. Persentase Hasil Tingkat Capaian Responden Kegiatan PTSL Terhadap Persyaratan pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul	88
Gambar 4. Persentase Hasil Tingkat Capaian Responden Pada Kegiatan PTSL Terhadap Prosedur Pelayanan pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul	89
Gambar 5. Persentase Hasil Tingkat Capaian Responden Pada Kegiatan PTSL Terhadap Biaya/Tarif Pelayanan pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul	91
Gambar 6. Persentase Hasil Tingkat Capaian Responden Pada Kegiatan PTSL Terhadap aspek penanganan pengaduan, saran dan masukan pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul	93
Gambar 7. Persentase Hasil Tingkat Capaian Responden Pada Kegiatan PTSL Terhadap Komitmen Kantor pertanahan pada penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul	94

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	66
Tabel 2. Jumlah Responden Berdasarkan Umur	66
Tabel 3. Jumlah responden berdasarkan pendidikan	67
Tabel 4. Jumlah responden berdasarkan pekerjaan	68
Tabel 5. Luas dan Tinggi Wilayah serta Jarak Menuju Ibukota Kabupaten menurut Kepanewon di Kabupaten Bantul	70
Tabel 7. Kategori Penyelesaian.....	83

