

BAB III

Gambaran Umum Objek Penelitian

A. Kota Bengkulu

Kota Bengkulu adalah ibu kota Provinsi Bengkulu, Indonesia. Sejarahnya erat kaitannya dengan masa kolonial dan kerajaan-kerajaan lokal di Sumatra dahulu, Bengkulu adalah pusat perdagangan rempah-rempah, terutama lada. Pada abad ke-17, Inggris datang dan mendirikan Benteng Marlborough sebagai Benteng pertahanan. Namun, pada tahun 1825, Inggris menyerahkan Bengkulu kepada Belanda melalui Perjanjian London. Selama masa kolonial, Bengkulu juga menjadi tempat pengasingan Soekarno, yang kemudian menjadi Presiden pertama Indonesia.

Bengkulu dalam bahasa Belanda disebut Benkoelen atau Bengkelen, dalam bahasa Inggris disebut Bencoolen, sementara dalam bahasa melayu disebut Bangkahulu. Ada banyak cerita tentang asal usul dan nama Bengkulu, ada yang menyebutkan bahwa nama Bengkulu berasal dari bahasa Melayu dan kata bang yang berarti "pesisir" dan kulon yang berarti "barat", kemudian terjadi pergeseran pengucapan bang berubah menjadi beng dan kulon

menjadi kulu. Sementara sumber lain menyatakan Nama “Bencoolen” diperkirakan diambil dari sebuah nama bukit di Cullen, Skotlandia, Bm of Cullen (atau variasmya, Ben Cullen). Penamaan ini kurang berdasar karena bukanlah tabiat bangsa Melayu untuk menamakan daerahnya dengan nama daerah yang tidak dikenal, apalagi asal nama itu dari Skotlandia yang jauh disana.

Sumber tradisional menyebutkan bahwa Bengkulu atau Bangkahulu berasal dan kata Bangkai dan Hulu yang maksudnya bangkai di hulu. Konon menurut cerita, dulu pernah terjadi perang antara kerajaan-kerajaan kecil yang ada di Bengkulu dan dari pertempuran itu banyak menimbulkan korban dari kedua belah pihak di hulu sungai Bengkulu. Korban-korban perang inilah yang menjadi bangkai tak terkuburkan di hulu sungai tersebut maka tersohorlah sebutan Bangkaihulu yang lama-kelamaan berubah pengucapan menjadi Bangkahulu atau Bengkulu.

Dari sekian banyak cerita tentang asal usul nama Bengkulu ada satu cerita yang lebih banyak dikenal di masyarakat Bengkulu yaitu diambil dari kisah perang melawan orang Aceh yang datang

hendak melamar Putri Gading Cempaka, yaitu anak Ratu Agung Sungai Serut. Akan tetapi lamaran tersebut ditolak sehingga menimbulkan perang. Anak Dalam saudara kandung Putri Gading Cempaka yang menggantikan Ratu Agung sebagai Raja Sungai Serut berteriak “Empang ka hulu “yang berarti hadang mereka dan jangan biarkan mereka menginjakkan kakinya ke tanah kita. Dari kata-kata tersebut maka lahirlah kata Bangkahulu atau Bengkulu

Setelah Indonesia merdeka Bengkulu ditetapkan sebagai Kota kecil di bawah Pemerintahan Sumatera Bagian Selatan dengan luas 17,6 Km² berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1956 tentang Pembentukan Kota Kecil Bengkulu. Pada tahun 1957 Kota Kecil Bengkulu berubah menjadi Kotapraja berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1957, yang meliputi 4 Wilayah Kedadukan dengan membawahi 28 Kepemangkuan yaitu:

1. Kedadukan wilayah I terdiri dari 7 Kepemangkuan.
2. Kedadukan wilayah II terdiri dari 7 Kepemangkuan.

3. Kedadukan wilayah III terdiri dari 7 Kepemangkuan.
4. Kedadukan wilayah IV terdiri dari 7 Kepemangkuan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1967 jo Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1968 tentang Pembentukan Propinsi Bengkulu, menetapkan Kota Bengkulu sebagai Ibu Kota Provinsi Bengkulu. Dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Di Daerah, merubah sebutan Kotapraja menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkulu. Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkulu selanjutnya dibagi dalam 2 wilayah seTingkat Kecamatan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Bengkulu Nomor: 821.27-039 tanggal 22 Januari 1981, yaitu:

1. Wilayah Kecamatan Teluk Segara.
2. Wilayah Kecamatan Gading Cempaka.

Dengan ditetapkannya Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bengkulu Nomor: 440/1981 dan Nomor: 444/1981 dan dikuatkan denan Surat Keputusan Gubemur Kepala Daerah Tingkat I Bengkulu Nomor; 141/1982

tanggal 1 Oktober 1982, menghapus wilayah Kedadukan dan Kepemangkuan menjadi Kelurahan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 42/1982 wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkulu, terbagi 2 Wilayah Kecamatan definitif yang membawahi 38 Kelurahan, yaitu:

1. Kecamatan Teluk Segara membawahi 17 Kelurahan.
2. Kecamatan Gading Cempaka membawahi 21 Kelurahan.

Pada tahun 1986 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 46/1986 tentang Perubahan Batas dan Perluasan Wilayah Kotamadya Dati II Bengkulu, luas Wilayah Kotamadya Bengkulu berubah dan 17,6 Km² menjadi 144,52 Km² dan terdiri dan 4 Wilayah Kecamatan, 38 Kelurahan serta 17 Desa yaitu:

1. Kecamatan Teluk Segara membawahi 17 Kelurahan dan 4 Desa.
2. Kecamatan Gading Cempaka membawahi 21 Kelurahan dan 2 Desa.
3. Kecamatan Selebar membawahi 6 Desa.

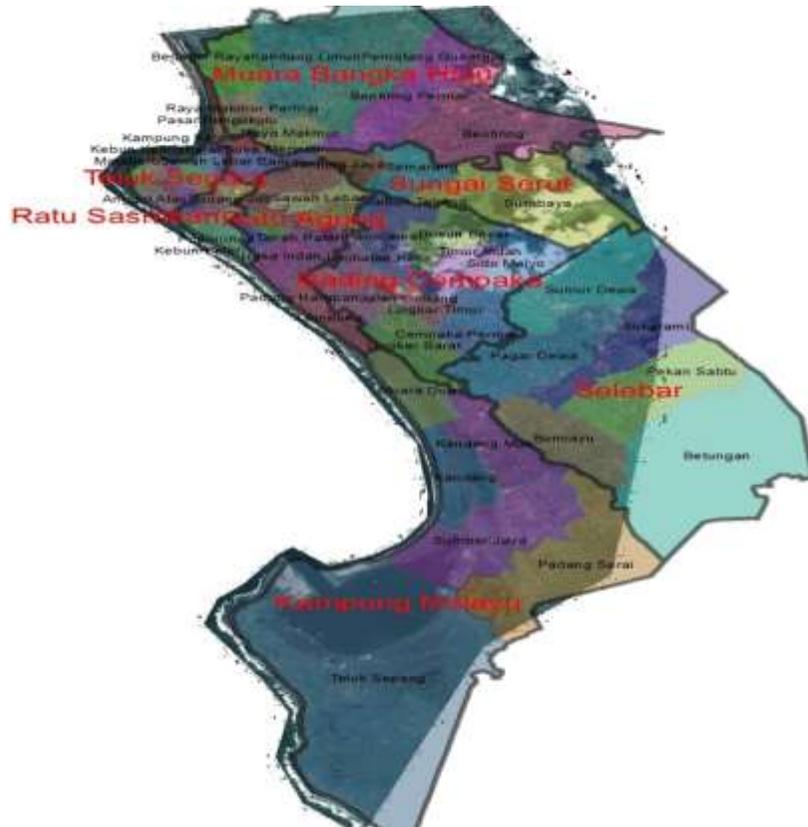
4. Kecamatan Muara Bangkahulu membawahi 5 Desa.⁵⁸

Kini, Kota Bengkulu dikenal dengan pantainya yang indah, seperti Pantai Panjang, serta warisan sejarahnya yang masih terjaga. Festival Tabot, yang digelar setiap tahun, menjadi daya tarik budaya utama di kota ini. Kota Bengkulu terus berkembang sebagai pusat pemerintahan, pendidikan, dan perdagangan di provinsi Bengkulu. Kota Bengkulu memiliki luas 14741,32 Hektare dibagi menjadi tanah non pertanian 8699 Hektare 59,03%, tanah pertanian 4228 Hektare 28,65%, dan 1814,32 Hektar 12,30% belum terdapat di ATR/BPN Kota Bengkulu Kota Bengkulu memiliki 9 kecamatan, yaitu:

1. Kecamatan Gading Cempaka
2. Kecamatan Kampung Melayu
3. Kecamatan Muara Bangkahulu
4. Kecamatan Ratu Agung
5. Kecamatan Ratu Samban
6. Kecamatan Selebar
7. Kecamatan Singaran Pati
8. Kecamatan Sungai Serut

⁵⁸ <https://profil.bengkulukota.go.id/sejarah-kota-bengkulu/>

9. Kecamatan Teluk Segara



B. Sejarah Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Bengkulu

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu merupakan bagian dari BPN Republik Indonesia yang bertugas dalam pengelolaan administrasi pertanahan di wilayah Kota Bengkulu. Sejarahnya tidak bisa dilepaskan dari perkembangan

kebijakan pertanahan nasional sejak masa kolonial hingga era modern.

Pada masa penjajahan Belanda, administrasi pertanahan masih bersifat feodal, di mana tanah banyak dikuasai oleh pemerintah kolonial dan kaum bangsawan. Sistem agraria saat itu lebih berpihak pada kepentingan Belanda melalui sistem Agrarische Wet (1870) yang memungkinkan perusahaan asing menguasai tanah dalam jangka panjang.

Setelah Indonesia merdeka, sistem pertanahan mulai diatur secara lebih adil melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Undang-undang ini menghapus sistem kepemilikan tanah kolonial dan menggantikannya dengan sistem agraria nasional. Sejak saat itu, lembaga pertanahan mulai dibentuk di berbagai daerah, termasuk Kota Bengkulu. Pembentukan BPN Kota Bengkulu, sebagai bagian dari Provinsi Bengkulu, Kota Bengkulu memiliki Kantor Pertanahan yang berfungsi dalam pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, serta pengelolaan administrasi pertanahan. Seiring dengan perkembangan daerah dan meningkatnya

kebutuhan akan legalitas kepemilikan tanah, kantor ini berkembang menjadi instansi yang lebih modern dengan layanan digital dan transparansi yang lebih baik.

C. Sejarah PPAT

Sejarah lahirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.⁵⁹

Institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ada semenjak tahun 1961 berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dengan sebutan Pejabat saja. Bahwa yang dimaksud dengan pejabat adalah PPAT sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang bentuk akta. ketentuan Pasal 19 PP No. 10

⁵⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mondar Maju, Jakarta, 2010, h 89- 90.

Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Menggunakan istilah "Pejabat", sedangkan penyebutan secara lengkap istilah "Pejabat Pembuat Akta Tanah" ditemukan pada Pasal | PMA No. 11 Tahun 1961 tentang bentuk akta.

Kedudukan PPAT sebagai Pejabat umum dipertegas keberadaannya dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta PPAT yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta PPAT.⁶⁰

⁶⁰ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mondar Maju, Jakarta, 2010, h 106-106

PPAT sebagai jabatan yang memang sejak semula dimaksudkan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum dengan objek hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Eksistensi PPAT harus memiliki landasan hukum yang kuat dan jelas sehingga akta yang dilahirkan dari pelaksanaan jabatan tersebut, tidak dipermasalahkan di kemudian hari dan tidak menimbulkan kerugian kepada masyarakat yang berhubungan dengan jabatan tersebut.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah jabatan yang memiliki peran penting dalam transaksi properti dan pertanahan di Indonesia. Sejarah PPAT dapat ditilik dari perkembangan sistem pertanahan dan regulasi yang mengatur pembuatan akta tanah di Indonesia. Berikut adalah sejarah singkat PPAT:

a) Pada masa era Kolonial

Pada masa kolonial, otoritas pemerintah Hindia Belanda memiliki kontrol penuh atas sistem pertanahan di Indonesia. Pada waktu itu, akta tanah dikeluarkan oleh lembaga-lembaga resmi yang ditunjuk oleh pemerintah Hindia Belanda.

b) Kemerdekaan Setelah kemerdekaan Indonesia

Pemerintah melakukan reformasi agraria dan mengambil alih sistem pertanahan dari pemerintah kolonial. Pada tahun 1960, diaturlah Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUDPA), yang merupakan landasan hukum pertanahan di Indonesia.

c) Undang-Undang Pokok Agraria 1960

Undang-Undang Pokok Agraria 1960 mengatur tentang berbagai aspek pertanahan, termasuk prosedur pembuatan akta tanah. Undang-Undang ini memberikan wewenang kepada pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang untuk membuat dan menerbitkan akta tanah.

d) Undang-Undang PPAT

Pada tahun 1997, diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang ini kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Jual Beli Tanah. Dalam undang-undang tersebut, jabatan PPAT secara resmi diakui sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta tanah.

e) Perkembangan Lebih Lanjut

Seiring berjalannya waktu, peraturan dan regulasi terkait PPAT mengalami perubahan dan penyempurnaan. Pada tahun 2014, terbitlah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam undang-undang ini, PPAT disebutkan secara tegas sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat dan menerbitkan akta tanah.

Sejak itu, PPAT terus berperan penting dalam transaksi properti dan pertanahan di Indonesia. Mereka bertugas untuk memastikan keabsahan dan keberlakuan akta tanah, melindungi hak-hak pemilik tanah, serta menjaga ketertiban dan kepastian hukum dalam sektor pertanahan.⁶¹

⁶¹ <https://iniipatkabtgr.com/tentang-ippat/sejarah/>

E. VISI, MISI, MOTO ATR/BPN Kota Bengkulu

ATR/BPN Kota Bengkulu adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan tata ruang. Kantor Pertanahan kota Bengkulu menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanian yang produktif, berkelanjutan, dan berkeadilan, menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.

Adapun Visi dan Misi ATR/BPN Kota Bengkulu

F. VISI

Terwujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya: "Indonesia maju yang berdaulat, mandiri dan berkepribadian berlandaskan gotong royong".

G. MISI

1. Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan.
2. Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan yang berstandar dunia.

H. MOTO

Melayani, Profesional, Terpercaya

